COSTRUZIONI | SVECO | BURIANI S.P.A

I Giardini del Navile
APPARTAMENTI e VILLE

METTETE RADICI

DOVE POTETE CRESCERE MEGLIO

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA VILLE:

PROPRIETA': COSTRUZIONI SVECO BURIANI S.P.A.

Viale della Repubblica 27/O - Bologna
Telefono 051/51.11.83 - Fax 051/51.68.28
Sito Internet: www.svecoburiani.it

COSTRUZIONI | SVECO | BURIANI S.P.A

LE TIPOLOGIE DISPONIBILI

PICCOLE PALAZZINE DI 5 UNITÀ IMMOBILIARI

Caratterizzate da appartamenti con 2 camere da letto, dotate di giardini di proprietà o di ampi terrazzi vivibili, tutte con cantine, autorimesse e parcheggi privati. All'ultimo piano grande attico con ascensore esclusivo e mansarda arricchita da copertura in legno. La distanza tra ogni edificio, fino a 60 m, garantisce la privacy. Ogni condominio è circondato da recinzioni che consentono ai bambini di giocare con la massima sicurezza.

PICCOLI CONDOMINI DI 7 UNITÀ IMMOBILIARI

Gli appartamenti dispongono di 1, 2 o 3 camere da letto con doppi servizi.
Alcune tipologie hanno terrazzi abitabili con strutture frangisole e tutte sono dotate di cantina, autorimessa e parcheggio privato.
Il piano attico è una singolare soluzione con elementi architettonici di pregio, circondata sui quattro lati da una grande terrazza di 120 mq.
Un ampio giardino condominiale circonda l'edificio.

VILLE SEMINDIPENDENTI CON GRANDI GIARDINI PRIVATI

Queste ville bifamiliari sono separate le une dalle altre dall'autorimessa, in modo che l'indipendenza sia garantita. Grandi giardini di 450 mq caratterizzano l'atmosfera di tranquillità nella quale sono immerse, valorizzata dal prospiciente parco pubblico.
Le ville sono composte da 2 piani fuoriterra più il sottotetto, sono dotate di impianto solare completo e di opzione per il riscaldamento a pavimento.

Gentile Signora, Egregio Signore,

Costruzioni Sveco Buriani S.p.A. è una Società che opera nel campo immobiliare e delle costruzioni da oltre sessanta anni. La Società controlla e cura tutte le fasi del processo produttivo: dall'acquisto del terreno o dell'immobile, alla vendita ed all'assistenza successiva all'acquisto. La passione che mettiamo nel costruire le nostre case si esprime anche attraverso il gran numero di servizi che mettiamo a disposizione dei nostri clienti.

Costruzioni Sveco Buriani S.p.A. si è posta da anni l'obiettivo di soddisfare al meglio le esigenze dei propri clienti. Per questo lavoriamo costantemente al miglioramento delle nostre case, facendo tesoro dell'esperienza maturata cantiere dopo cantiere.

Ciò avviene sopratutto grazie ad una organizzazione efficiente del nostro **servizio clienti** che ci permette di monitorare le richieste che i nostri clienti fanno per segnalarci problemi, malfunzionamenti o dubbi che riguardano l'utilizzo della casa.
Abbiamo quindi istituito un apposito servizio per i nostri clienti, al quale sarà possibile rivolgersi per consigli sull'utilizzo della casa, soluzione di problemi, riparazioni in garanzia, contattare le ditte autorizzate o consigliate per eseguire modifiche o integrazioni alle finiture e agli impianti.

L'attuale standard di prestazioni offerto dal **servizio clienti** consiste nel:

- valutare il gradimento della qualità delle nostre realizzazioni;
- registrare la tempestività e l'efficacia degli interventi delle nostre ditte partners a seguito di una segnalazione del cliente;
- offrire assistenza tecnica per esaminare le richieste di riparazione quando non è certa la validità della garanzia;
- comunicare gli aggiornamenti dei recapiti telefonici, degli indirizzi ed i nominativi dei referenti delle nostre ditte partners.

I nostri servizi evolvono ascoltando le esigenze dei nostri clienti.

Desideriamo, con la presente, ringraziarLa per averci fatto visita e dato la possibilità di illustrarLe i nostri interventi in corso di realizzazione.

Crediamo che le informazioni allegate siano esaurienti ma, naturalmente, rimaniamo a disposizione per ogni ulteriore approfondimento.

Per qualsiasi necessità in merito alla nostra proposta e/o informazioni relative a temi commerciali può continuare a fare riferimento al nostro *Ufficio Commerciale,* anche in merito a:

- Modalità di pagamento;
- Agevolazioni fiscali prevista dalla normativa vigente (Legge n° 449/97, 266/05 e successive integrazioni e modifiche – Detrazione fiscale 41% sul costo di costruzione di una autorimessa di nuova costruzione);
- Promessa di vendita, sottoscrizione e sua registrazione presso gli Uffici competenti;
- Fatturazione acconti versati;
- Emissione fidejussioni bancarie a garanzia degli acconti versati;
- Richiesta di mutuo o pre-finanziamenti con i diversi Istituti di Credito convenzionati;
- Consegna dell'unità immobiliare;
- Stipula notarile e rapporti con il Notaio rogante;
- Rapporti con l' Amministratore condominiale;
- Rapporti con Assicurazioni per la copertura della cd. *globale fabbricato e della polizza decennale postuma*;

Lei si potrà rivolgere al Settore Commerciale nelle persone del Geom. Andrea Cocchi e del Rag. Massimo Valconti (Telefono 051/51.11.83 Fax 051.51.68.28 – Indirizzo e-mail commerciale@svecoburiani.it - tutti i giorni lun – ven ore 8.45-12.45 e 15.00-19.00).

Inoltre, l'*Ufficio Tecnico* dell'Impresa Costruzioni Sveco Buriani S.p.a. svolge le attività di:

- Coordinamento della progettazione
- Direzione Generale dei lavori
- Definizione dei capitolati tecnici
- Organizzazione delle esposizioni per i materiali di capitolato o in variante
- Consulenza e assistenza per le varianti richieste dai Clienti
- Preventivazione delle varianti
- Redazione degli elaborati di variante
- Controllo della corretta esecuzione in cantiere delle varianti
- Organizzazione e gestione delle visite guidate in cantiere
- Gestione del Sistema di Qualità Aziendale
- Coordinamento per le procedure di ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi, Autorizzazione all'uso degli immobili e Accatastamento.

L'attenzione per le esigenze e le aspettative del cliente ed una costante verifica in corso d'opera delle costruzioni ci hanno consentito di migliorare negli anni gli standard qualitativi delle abitazioni di alcune migliaia di clienti nella provincia di Bologna.

Per questi risultati sono fondamentali:

- Professionalità maturata in oltre ***60 anni di esperienza***;
- Monitoraggio costante dell'avanzamento dei lavori per una maggiore ***garanzia del rispetto dei tempi di consegna***;
- ***Ottimo livello degli standard costruttivi*** con impiego di materiali garantiti per qualità e prestazioni;
- Possibilità di seguire, mediante ***visite guidate***, la realizzazione dell'opera;
- soluzioni progettuali ricercate e innovative che offrono volumi e ***spazi finalmente di ampio respiro*** e tecnologia al servizio del benessere familiare;
- ***Consulenza*** relativa alle varianti in corso d'opera, accompagnata da un ampio ventaglio di scelta;
- ***Manuale Immobiliare,*** utile e di facile consultazione, che Le permetterà di approfondire la conoscenza della Sua nuova abitazione;
- ***Servizio Permute*** che La solleva dalle preoccupazioni relative alla vendita del Suo appartamento e Le permette di vincolare l'acquisto dell'unità immobiliare di nuova costruzione alla vendita del Suo appartamento;

La professionalità e la qualità costruttiva sono il nostro importante biglietto da vista.

Certi di rivederLa presto, voglia gradire i nostri migliori saluti

Costruzioni Sveco Buriani S.p.a.
Ufficio Commerciale

COSTRUZIONI SVECO BURIANI SPA

L'intervento è individuato nel Comune di Castel Maggiore, a 11 Km. da Bologna, ed è raggiungibile attraverso diverse radiali: Via di Corticella (uscita Tangenziale n. 6) – Via Galliera – Via Ferrarese/Saliceto (Strada Provinciale 45) – Trasversale di Pianura; *la tangenziale* è si trova a circa 6 Km.; inoltre sono attivi una serie di servizi pubblici che comprendono tre linee di autobus da e per Bologna (Linee 411 – 413 – 436 per informazioni http://www.atc.bo.it/linee/linee_extraurb.asp) ogni 45 minuti circa e la nuova stazione di Trenitalia in collegamento con il centro di Bologna

(ordinariamente 18 corse in orario tra le 6.00 e le 21.00 – per informazioni www.trenitalia.it).

E' in corso di studio il così detto "*Passante Nord*" che, pur non coinvolgendo direttamente il territorio urbano di Castel Maggiore, favorirà la mobilità intercomunale; così come è in progetto la realizzazione della Nuova Galliera, prevista a ovest del paese, che contribuirà ad alleggerire il traffico di attraversamento lungo il capoluogo.

Sono inoltre previste opere pubbliche di primaria rilevanza: la realizzazione di un sottopasso in Via Chiesa, che abbrevierà gli spostamenti all'interno del Comune - la realizzazione di parchi attrezzati con panchine e piste ciclabili, polmoni verdi tra i diversi nuclei abitativi.

Il territorio è percorso dal fiume Reno e dal canale Navile; in alcuni tratti, le sponde sono state recuperate alla fruizione pubblica e nel prossimo futuro sarà completato il progetto per la realizzazione di veri e propri ***Parchi Fluviali***. E' già stato reso navigabile un tratto del Navile per piccole imbarcazioni e agibile un lungo percorso ciclopedonale naturalistico con sentieri che costeggiano il canale. La pulizia e la sistemazione delle sponde consentono l'utilizzo in sicurezza delle acque del Navile per lo sport e il tempo libero, in un paesaggio dai numerosissimi richiami storici, culturali ed ambientali.

Verrà completata e ottimizzata la rete di piste ciclabili anche per la mobilità intercomunale e con collegamenti alla stazione ferroviaria di Castel Maggiore, di Bologna-Corticella e all'insediamento produttivo di Castel Maggiore.

Castel Maggiore si estende su una superficie di 30,91 Kmq. E' un Comune molto "giovane"; ospita infatti 16.130 residenti, di cui solo l'1,27% rappresenta la popolazione di età superiore a 64 anni e inferiore a 14 anni.

Nel Comune di Castel Maggiore sono presenti:

- **3 Asili Nidi** di cui 2 Comunali e 1 Privato;
- **7 Scuole Materne** di cui 3 Comunali e 4 Private;
- **3 Scuole Elementari**;
- **1 Scuola Media Inferiore**;
- **1 Scuola Media Superiore:** Ist. Tecnico Commerciale – Liceo Scientifico
- **3 Farmacie:** Via Amendola – Via Gramsci - Trebbo di Reno;
- **5 Alberghi**;
- **2 Uffici postali:** Via Moro - Trebbo di Reno;
- **18 Associazioni di volontariato** tra le quali, ad es., Auser (Ass. per autogestione dei servizi e la solidarietà), Ausilio (Ass. per aiutare le persone anziane e disabili impossibilitate a provvedere alla propria spesa), A.V.I.S. (Ass. donatori sangue);
- **3 Parrocchie**;
- **3 Centri Sociali** rivolti a tutti per le attività miranti al mantenimento e al miglioramento della salute degli anziani;
- **1 Centro Giovanile** per favorire l'interazione sociale, le forme di aggregazione con attività di laboratorio e corsi di musica, teatro e lingue, nonché la possibilità di ascoltare musica, leggere, utilizzare il pc e navigare in internet, usare giochi di società e videogiochi;
- **12 Associazioni** e gruppi attivi in campo culturale e membri della consulta culturale (fra cui la Pro Loco);

- **1 Biblioteca Comunale** con orari molto dilatati che prevedono, fra l'altro, anche l'apertura serale 2 giorni alla settimana; la struttura raccoglie diversi servizi, fra i quali lettura in sede, emeroteca, postazione internet, postazione multimediale per la consultazione di banche dati e cd-rom tematici, navigazione internet, fotocopie e stampe, attività di promozione della lettura sia per le scuole che per l'utenza libera;
- **1 Distretto Sanitario – Poliambulatorio** che raccoglie la guardia medica, CUP, prenotazione esami anche telefoniche, ambulatori specialistici (Fisiatria, dentistica, oculistica, cardiologia, otorinolaringoiatria, ortopedia, dermatologia, pediatria), servizio infermieristico domiciliare, ambulatorio infermieristico e primo soccorso (accompagnato dalla presenza dell'ambulanza che garantisce una presenza fissa tutte le sere dalle 20 alle 24);
- **1 Centro Diurno** che costituisce un luogo di accoglienza semi-residenziale per persone anziane;
- **Numerose società sportive**, *campi da tennis*, *piscina*, un campo di *calcio regolamentare*, ecc.

È uno strumento che potrà essere utile per una corretta gestione e manutenzione dell'unità immobiliare. In esso sono contenuti tutti i riferimenti dell'Impresa che ha realizzato l'opera, compresi fornitori ed artigiani, nonché gli elementi progettuali di dettaglio e le fotografie degli impianti prima della posa in opera di pavimenti e rivestimenti (le cosiddette "tracce" di impianto).

La Costruzioni Sveco Buriani S.p.A. già dal 1999 consegna ai propri clienti il ***Libretto casa: manuale d'uso e manutenzione***. Un documento che permette di usare, gestire e conservare nel tempo la casa in modo corretto; esso, ad esempio, fornisce le informazioni necessarie per:

- modificare o ispezionare gli impianti con l'aiuto degli schemi impiantistici più importanti e le relative planimetrie;
- piantare chiodi in tutta tranquillità: la documentazione fotografica dell'alloggio "allo stato grezzo", descrive gli impianti tecnologici e idrici dell'appartamento e dell'edificio;
- conoscere meglio i componenti della propria casa, dei quali si riportano le caratteristiche tecniche;
- migliorare le condizioni microclimatiche dell'alloggio;
- programmare gli interventi di manutenzione dell'intero fabbricato;
- recuperare la documentazione relativa ad autorizzazioni, attestati di conformità relativi all'abitazione, ecc.;
- contattare le ditte che hanno contribuito alla realizzazione dell'appartamento.

Descrizione dell'intervento residenziale

Il complesso residenziale "**I Giardini del Navile**" è raggiungibile da Via Angelelli, perpendicolare alla Via Chiesa, oppure da Via Chiarini e Via Pinardi. Il Comparto è sviluppato su circa 20 ettari di terreno di cui **quasi il 40% destinato a verde pubblico**. La nuova Via Angelelli, in corso di realizzazione, permetterà di raggiungere Bologna più rapidamente by-passando le trafficate vie Matteotti e Gramsci.

La Costruzioni Sveco Buriani, infatti, realizzerà anche tutte le opere di urbanizzazione, a partire dalla rete stradale pubblica con i relativi sottoservizi (illuminazione, rete fognaria, acquedotto, gas, elettricità), le isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, le ampie zone di parcheggio pubblico, il verde, i giochi bimbi, ecc…. I percorsi ciclo-pedonali e la viabilità di servizio sono omogeneamente distribuiti e non privilegiano alcuni isolati rispetto ad altri. Il completamento dei ***percorsi ciclo – pedonali*** attorno al Comparto consentirà di raggiungere tutte le zone del Comune su percorsi sicuri e protetti.

Una barriera fonoassorbente composta da quattro metri di pannelli collocati su un rilevato in terra di un metro e mezzo (verso la ferrovia è alta complessivamente cinque metri e mezzo) interamente piantumato con filari di alberi di alto fusto (betulle) ed arbusti, sarà realizzata lungo la linea ferroviaria che verrà completamente

schermata alla vista; per effetto della barriera il rumore prodotto dal passaggio dei treni sarà quasi totalmente schermato.

Quella ***a verde*** è, come già detto, la superficie predominante dell'intervento: dai giardini privati e condominiali a quelli pubblici attrezzati o "naturali" dove sono previsti oltre **300 alberi di nuovo impianto** ed altrettanti arbusti.

La distanza tra gli edifici, mai inferiore ai 15 metri ma più spesso di oltre 30/40 metri, e le strade sempre integrate da piste ciclabili e pedonali sono il ***life motive*** di questa soluzione urbanistica estensiva, ordinata e semplice ma in armonia con il tessuto urbano degli insediamenti preesistenti che ripropone migliorandolo sensibilmente per qualità, fruibilità e dimensione degli spazi non edificati: *per vivere immersi nel verde senza rinunciare alla comodità e alla sicurezza offerte dai servizi della città ma liberi da traffico e inquinamento*.

Parte del Parco Pubblico: 80.000 Mq di verde attrezzato - Sullo sfondo le ville

Il comparto è suddiviso in 42 lotti, variamente composti per tipologia edilizia. Sono presenti villette unifamiliari, bifamiliari e quadrifamiliari, condomini di tre o quattro piani fuori terra con 5 o 7 appartamenti di varie dimensioni tra cui alcuni attici con ampie terrazze. Gli edifici rispettano gli stessi canoni architettonici per forma e materiali adottati così da caratterizzare l'intero insediamento: l'altezza, i tetti a falde inclinate rivestiti con tegole, il mattone a vista intercalato all'intonaco, le recinzioni in muratura, i cortili con il verde ed i parcheggi privati, ecc.. Un unico vano scala serve normalmente due alloggi per piano. Tutti gli edifici, circondati da ampie zone di verde, sono dotati di ascensore e, naturalmente, privi di barriere architettoniche.

Alcuni fabbricati sono ancora in corso di progettazione

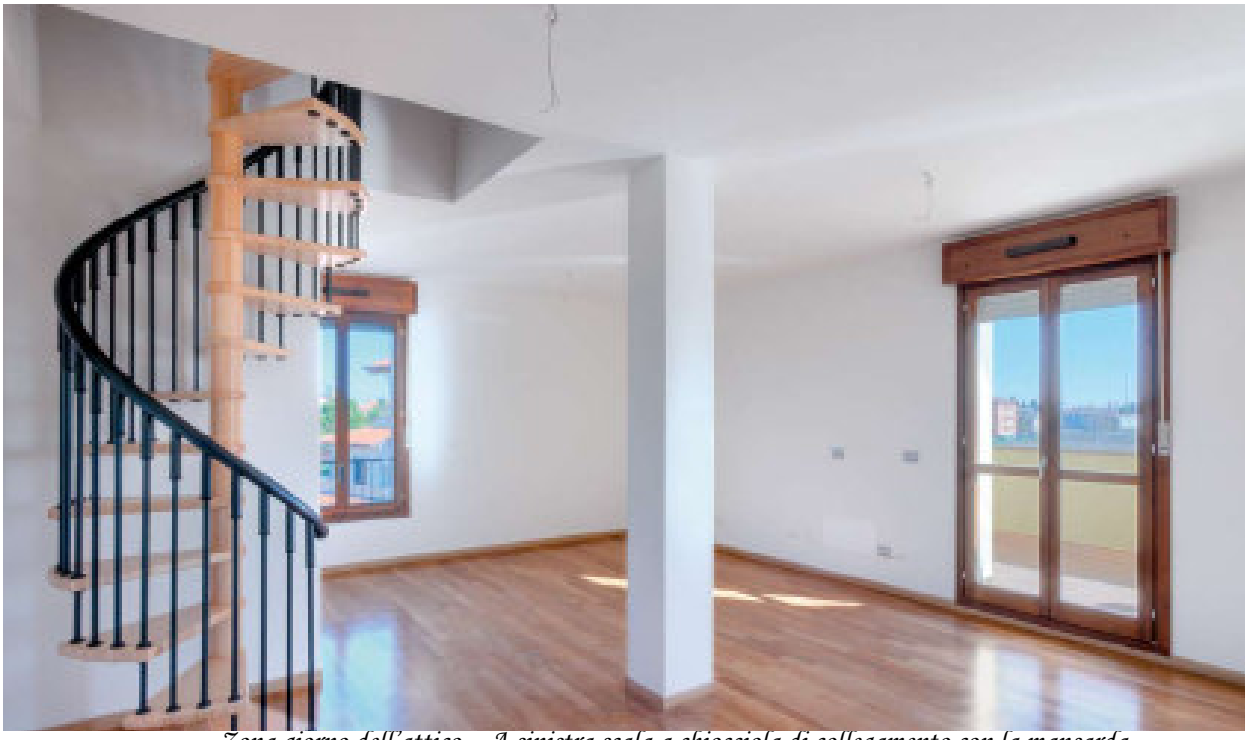
Il Parco giochi per i bambini antistante le ville bifamiliari

COSTRUZIONI | SVECO | BURIANI S.P.A

Breve descrizione delle tipologie previste attualmente

Tipologia 1:

Piccola ed elegante palazzina immersa nel verde, di sole 5 unità immobiliari e caratterizzata da appartamenti con giardini di proprietà oppure ampi terrazzi vivibili: la forma architettonica garantisce il rispetto della privacy riducendo l'introspezione tra unità immobiliari adiacenti o sovrapposte.
I due appartamenti al piano terra hanno un giardino privato, delimitato con rete metallica plastificata, una siepe e un muretto in mattoni per la sola porzione verso i marciapiede pubblici. Al primo piano, i due appartamenti hanno 2 camere da letto e ampie terrazze abitabili.



Zona giorno dell'attico – A sinistra scala a chiocciola di collegamento con la mansarda

Caratterizzate da appartamenti con 2 camere da letto, dotate di giardini di proprietà o di ampi terrazzi vivibili, tutte con cantine, autorimesse e parcheggi privati. All'ultimo piano grande attico con ascensore esclusivo e mansarda arricchita da copertura in legno. La distanza tra ogni edificio, fino a 60 m, garantisce la privacy. Ogni condominio è circondato da recinzioni che consentono ai bambini di giocare con la massima sicurezza

Al secondo e ultimo piano l'attico è molto funzionale ed è dotato di due terrazze di circa 15 mq l'una. **Una scala a giorno, di minimo ingombro, collega l'alloggio al locale di servizio collocato nel sottotetto realizzato con copertura in legno a vista.**

Particolare del coperto dell'attico in legno

Bagno

Tipologia 3:

Edificio realizzato con particolare cura progettuale composto da 7 unità immobiliari con attico circondato, sui quattro lati, da 120 mq di terrazza. Sono disponibili appartamenti monocamera oppure soluzioni con due o tre camere da letto oltre la zona giorno composta da ampio soggiorno e cucina o angolo cottura.

PICCOLI CONDOMINI DI 7 UNITÀ IMMOBILIARI, IN CORSO DI ULTIMAZIONE

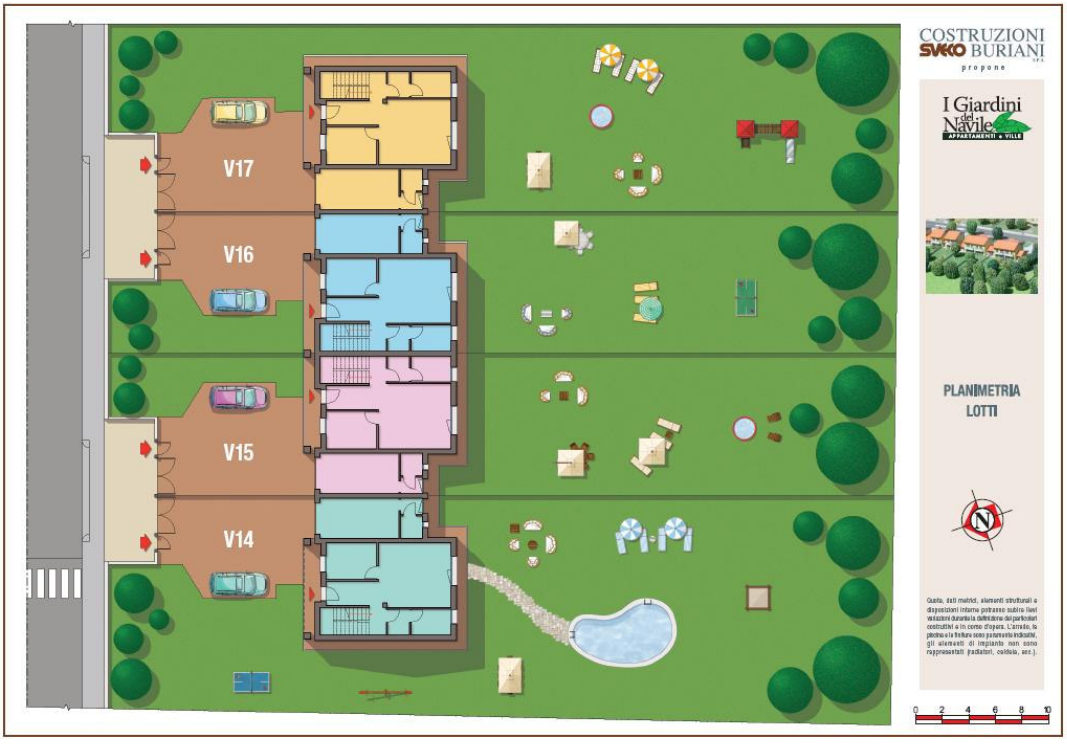
Particolare della terrazza di 120 mq dell'attico

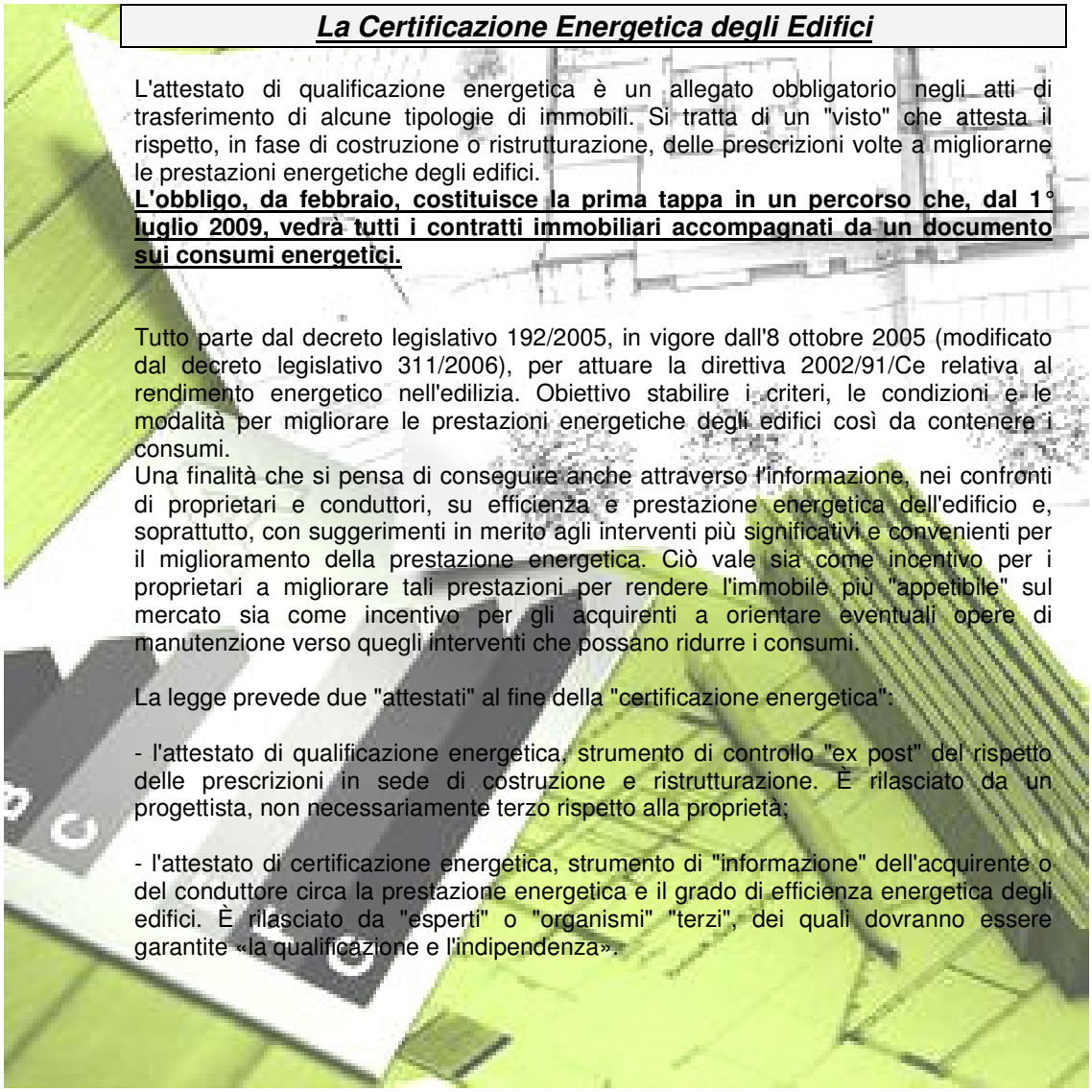
Vista dell'attico su San Luca

Gli appartamenti dispongono di 1, 2 o 3 camere da letto con doppi servizi. Alcune tipologie hanno terrazzi abitabili con strutture schermanti e tutte sono dotate di cantina, autorimessa e parcheggio privato. **Il piano attico è una singolare soluzione con elementi architettonici di pregio, circondata sui quattro lati da una grande terrazza di 120 mq**. Un ampio giardino condominiale circonda l'edificio.

Ville semindipendenti con grandi giardini privati

Queste ville bifamiliari sono separate le une dalle altre dall'autorimessa, in modo che l'indipendenza sia garantita. Grandi giardini di 450 mq caratterizzano l'atmosfera di tranquillità nella quale sono immerse, valorizzata dal prospiciente parco pubblico.
Le ville sono composte da 2 piani fuoriterra più il sottotetto, sono dotate di impianto solare completo e di opzione per il riscaldamento a pavimento





La Certificazione Energetica degli Edifici

L'attestato di qualificazione energetica è un allegato obbligatorio negli atti di trasferimento di alcune tipologie di immobili. Si tratta di un "visto" che attesta il rispetto, in fase di costruzione o ristrutturazione, delle prescrizioni volte a migliorarne le prestazioni energetiche degli edifici.
L'obbligo, da febbraio, costituisce la prima tappa in un percorso che, dal 1° luglio 2009, vedrà tutti i contratti immobiliari accompagnati da un documento sui consumi energetici.

Tutto parte dal decreto legislativo 192/2005, in vigore dall'8 ottobre 2005 (modificato dal decreto legislativo 311/2006), per attuare la direttiva 2002/91/Ce relativa al rendimento energetico nell'edilizia. Obiettivo stabilire i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici così da contenere i consumi.
Una finalità che si pensa di conseguire anche attraverso l'informazione, nei confronti di proprietari e conduttori, su efficienza e prestazione energetica dell'edificio e, soprattutto, con suggerimenti in merito agli interventi più significativi e convenienti per il miglioramento della prestazione energetica. Ciò vale sia come incentivo per i proprietari a migliorare tali prestazioni per rendere l'immobile più "appetibile" sul mercato sia come incentivo per gli acquirenti a orientare eventuali opere di manutenzione verso quegli interventi che possano ridurre i consumi.

La legge prevede due "attestati" al fine della "certificazione energetica":

- l'attestato di qualificazione energetica, strumento di controllo "ex post" del rispetto delle prescrizioni in sede di costruzione e ristrutturazione. È rilasciato da un progettista, non necessariamente terzo rispetto alla proprietà;

- l'attestato di certificazione energetica, strumento di "informazione" dell'acquirente o del conduttore circa la prestazione energetica e il grado di efficienza energetica degli edifici. È rilasciato da "esperti" o "organismi" "terzi", dei quali dovranno essere garantite «la qualificazione e l'indipendenza».

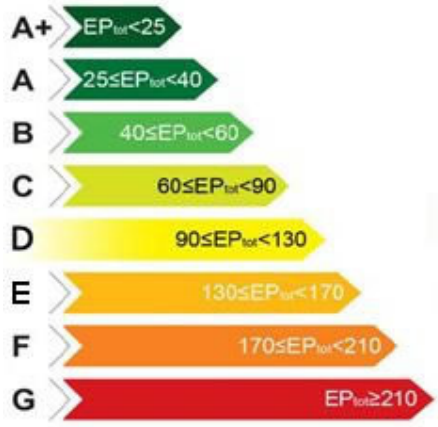
La certificazione stabilita dal Comune.

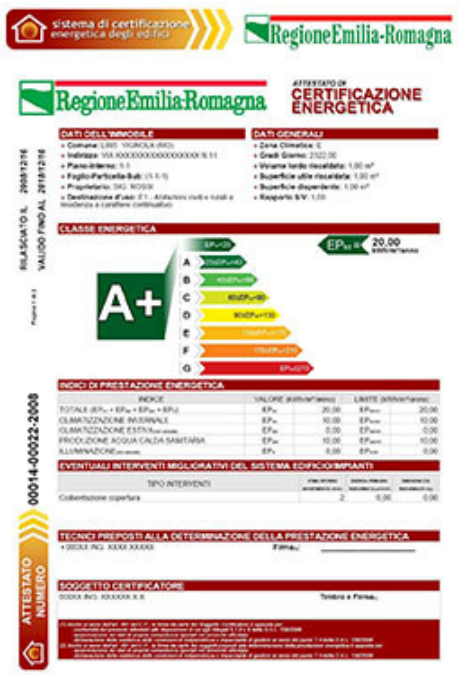
Con la disciplina transitoria, sino al 1° luglio 2008, l'obbligo di allegazione per i contratti traslativi o di locazione (pena la nullità relativa) riguarda:
- i nuovi edifici: ossia quelli costruiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, rispettivamente, richiesto o presentata dopo l'8 ottobre 2005 (in caso di permesso di costruire è alla data della richiesta che bisogna fare riferimento);
- gli edifici di superficie utile superiore a mille metri quadrati, oggetto di interventi di integrale ristrutturazione dell'involucro esterno o di demolizione e ricostruzione, il tutto in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, rispettivamente richiesto o presentata dopo l'8 ottobre 2005;
- gli edifici agevolati, ossia gli immobili sui quali sono stati eseguiti, dopo il 1° gennaio 2007, interventi per il miglioramento delle prestazioni energetiche per i quali si intenda accedere ad agevolazioni, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, in relazione ai quali sia già stato rilasciato l'attestato di certificazione energetica o, in via transitoria, l'attestato di qualificazione;
- gli edifici pubblici o detenuti da soggetti pubblici per i quali dopo il 1° luglio 2007

siano stati rinnovati ovvero stipulati nuovi contratti relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione;
- gli edifici (o singole unità) di superficie utile superiore a mille metri quadrati, a prescindere dall'epoca di costruzione, sempre che l'atto traslativo abbia per oggetto l'intero immobile.

Dal 1° luglio 2008, l'obbligo di allegazione riguarda, oltre agli edifici elencati, anche tutti gli altri, a prescindere dall'epoca di costruzione e dalla superficie utile, escluse soltanto le unità immobiliari di superficie inferiore a mille metri quadrati. Infine, dal 1° luglio 2009 l'obbligo riguarda tutti gli edifici, a prescindere dall'epoca di costruzione e dalla superficie.

Sintesi delle dotazioni e delle caratteristiche tecniche delle unità immobiliari

Il rendimento energetico degli edifici	



Sempre più frequentemente i temi che riguardano l'energia sono percepiti e dibattuti in ogni settore della società; oggi e ancor più negli anni a venire saranno meno disponibili e molto più costose le risorse energetiche da fonte fossile, il costo del petrolio sarà in continuo aumento, la domanda di energia sempre maggiore, l'impiego di apparecchi domestici ancora più vario e diffuso.

Questi aspetti, uniti alla necessità di ridurre la dipendenza energetica del nostro paese dall'estero impongono un ripensamento che, non solo per l'edilizia, coinvolge le istituzioni, i progettisti, i produttori ed i costruttori.

Con il decreto legislativo 19 agosto 2005 n.192 anche per il settore italiano dell'edilizia vengono stabiliti i criteri, le condizioni e le modalità al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici

.

Una delle più importanti novità della normativa sarà la certificazione energetica dell'edificio, necessaria per tutte le nuove costruzioni. Il certificato integrerà la documentazione degli atti di compravendita e di locazione dell'edificio ed inciderà anche sul valore immobiliare dello stesso.

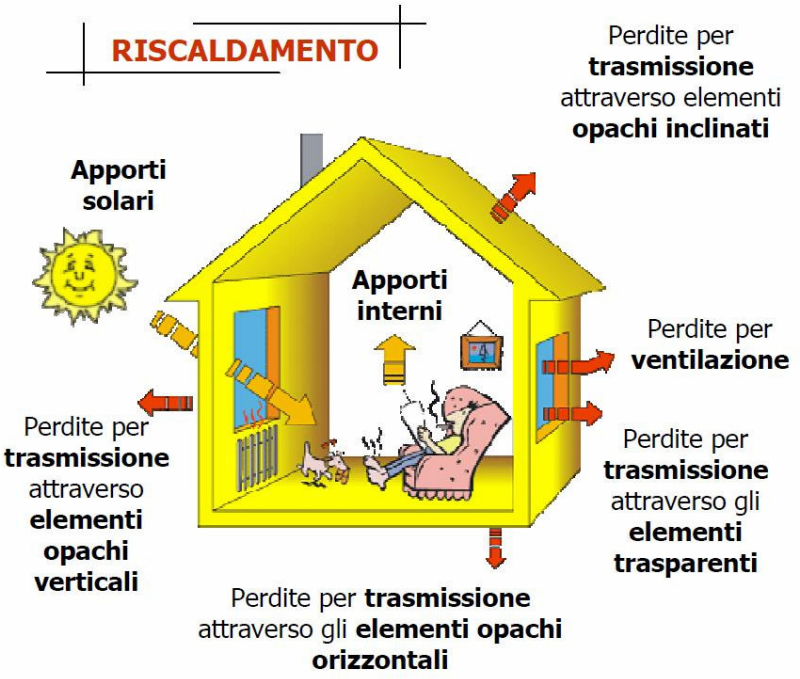
Nel certificato sarà indicata la quantità di energia consumata annualmente dall'edificio, varrà 10 anni e riporterà informazioni sull'involucro edilizio e sugli impianti tecnologici installati.

Le soluzioni costruttive che consentono il rispetto della norma sono diverse. Noi abbiamo adottato i criteri ritenuti più efficienti per limitare il consumo di energia ed abbiamo ottenuto risultati che soddisfano ampiamente i requisiti prescritti dalla norma; infatti abbiamo progettato edifici che richiedono valori medi di fabbisogno energetico inferiori alla metà dei limiti di legge:

Esempi di prestazione energetica (riscaldamento)	**(kWh/m^{2}a)**
Edifici convenzionali non rispondenti alle normative sul risparmio energetico	220-250
Edifici convenzionali corrispondenti alle precedenti normative	80-100
Le Villette dei Giardini del Navile – valori di progetto *	**30 - 45**
Le Villette dei Giardini del Navile – valori limite di Legge 2008 *	**70 - 85**
Edifici a basso consumo energetico	30-50
Edifici passivi	< 15

*: i valori espressi sono puramente indicativi in quanto non sono disponibili i Decreti attuativi nazionali, mentre la Regione Emilia Romagna sta già predisponendo un proprio regolamento.

L'energia "di progetto" necessaria per il riscaldamento è quindi meno di un quarto di quella necessaria per riscaldare un fabbricato tradizionale (con più di 15 anni) e mediamente il 50% in meno del massimo consumo previsto dalla normativa più recente (in vigore con i limiti più rigidi nel 2010), con evidenti effetti sui consumi di gas.


RISCALDAMENTO
Perdite per trasmissione attraverso elementi opachi inclinati
Apporti solari
Apporti interni
Perdite per ventilazione
Perdite per trasmissione attraverso elementi opachi verticali
Perdite per trasmissione attraverso gli elementi trasparenti
Perdite per trasmissione attraverso gli elementi opachi orizzontali

Gli elementi che hanno contribuito al raggiungimento del risultato sono:

- Il prevalente orientamento verso Sud delle zone giorno, che consente il migliore sfruttamento degli apporti solari in inverno (ed è anche più facilmente ombreggiabile in estate).
- L'isolamento termico delle pareti esterne di tamponamento: un kWh risparmiato mediante l'isolamento termico vale di più di un kWh risparmiato con l'uso del più efficiente sistema di riscaldamento/raffreddamento perché il ciclo di vita dei materiali termoisolanti è molto più lungo rispetto a quella degli impianti. Per ottenere ciò abbiamo previsto:
  - murature con elevato potere isolante e di spessore variabile da 36 a 44 cm
  - infissi con telai maggiorati, doppia guarnizione di tenuta, vetri ad elevata prestazione termica.
- L'impiego di caldaie con rendimenti a regime superiori al 90% ("caldaie ad alto rendimento").
- Isolamento con fascia termoisolante dei tubi in cui circola acqua calda (acqua calda sanitaria, acqua dell'impianto di riscaldamento).
- valvole termostatiche sui radiatori e cronotermostati ambiente.

SEZIONE TIPO DELLA MURATURA ESTERNA NELLA VERSIONE "A CASSETTA"

Tutti gli edifici sono dotati di:

- Predisposizione impianto aria condizionata;
- Predisposizione impianto solare;
- Predisposizione impianto di allarme;
- Accurati isolamenti termici e acustici in conformità alle più rigide norme tecniche;
- Struttura antisismica;
- Videocitofono;
- Antenna terrestre e satellitare;
- Quadro elettrico con funzione **restart**: quando va via la luce per un temporale o per uno sbalzo di tensione, riattiva la corrente solo se non ci sono guasti nell'impianto elettrico;

Per le ville, ad integrazione di quanto sopra:
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento;
- Impianto di deumidificazione asservito al raffrescamento;
- Impianto solare per produzione acqua calda;
- Impianto fotovoltaico da 1 KW;
- Caldaia a condensazione;
- Scuretti in legno;
- Inferriate al piano terra a protezione dell'unità immobiliare;

Tutti gli appartamenti ubicati al piano terra e dotati di giardino saranno forniti di arredo per il verde (pavimentazioni, alberi ed arbusti) quando previsti dal progetto architettonico.

Agli altri piani, le ampie terrazze coperte compensano la mancanza del giardino e creano spazi aperti ugualmente godibili. In alcune logge, ove si è ritenuto più opportuno, sono state ricavate nicchie per la caldaia con indubbi vantaggi per l'arredabilità dell'alloggio.

I locali tecnici, le cantine ciclabili ed i garage sono distribuiti al piano terra.

DESCRIZIONE TECNICA

Struttura conforme alle norme antisismiche

Il fabbricato è progettato in conformità alle leggi in materia di costruzioni antisismiche come da nuova classificazione del rischio sismico in Italia.

Un valore aggiunto non visibile ma sinonimo di assoluta garanzia di durata e sicurezza della casa.

Opere strutturali

Le opere strutturali dovranno essere realizzate conformemente alle norme vigenti al momento della loro progettazione esecutiva.

La fondazione è a reticolo di travi mentre la struttura portante in elevazione è del tipo “a telaio” e cioè formata da travi e pilastri in calcestruzzo armato.

Tutti i solai sono in latero - cemento (travetti + pignatte) completati in opera con getto in conglomerato cementizio, secondo le indicazioni del progetto esecutivo.

La scala, realizzata in cls. armato, collega i piani dell’alloggio alla mansarda realizzata con struttura di copertura in legno a vista.

Murature e tramezzi

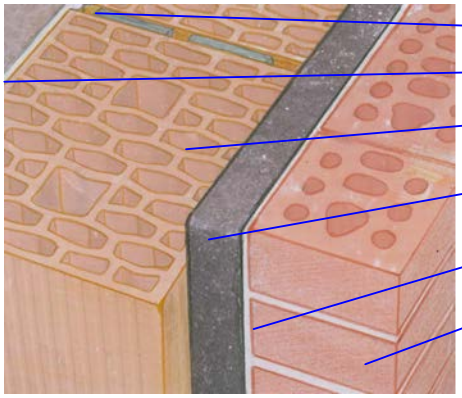
In relazione alla loro funzione, le murature sono dei seguenti tipi:
Tamponamento esterno, diversificato per pareti intonacate o con finitura a vista:

- tamponamento “a cappotto” composto da blocchi di termolaterizio dello spessore di 30 cm e rivestito con isolamento termico esterno in pannelli di polistirene espanso;

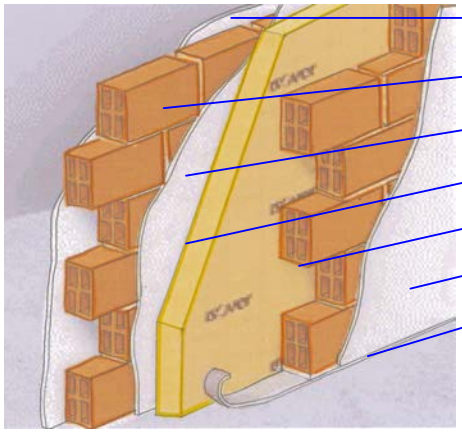
Finitura a cappotto: applicazione delle lastre termoisolanti sul lato esterno, prima del fissaggio con tasselli

- tamponamento ”a cassetta” composta da muratura in mattoni faccia a vista, rinzaffo, intercapedine isolata termicamente mediante pannelli di polistirene espanso con grafite, o similari, parete interna in muratura di termolaterizio spessore cm. 25 intonacata verso l’alloggio, per uno spessore totale minimo di 45 cm circa.

Finitura faccia a vista: particolare isolamento e rinzaffo


corsi di malta a “ponte termico interrotto”
intonaco interno
blocco di termo-laterizio
lastra di polistirene espanso “grafite”
rivestimento in malta cementizia
mattone in laterizio finitura “a vista”

Particolare della parete esterna di tamponamento



Particolare della parete di separazione tra unità immobiliari

I muri interni delle autorimesse e quelli delle cantine saranno realizzati con blocchi d’argilla espansa o similari, stuccati e tinteggiati o in forati di laterizio intonacato e tinteggiato, a discrezione della D.L.; i locali non abitabili (es. cantine, soffitte, ecc..) potranno anche essere realizzate con pareti del tipo “a secco” (cartongesso). Le autorimesse saranno completate esternamente con muratura di laterizio e finitura a vista.

Per la formazione dei vani all’interno degli alloggi e, comunque, ove indicato nei disegni di progetto, verranno realizzati tramezzi con blocchi di laterizio forato di spessore variabile tra 8 e 12 cm in funzione delle esigenze impiantistiche.

A divisione tra alloggi confinanti verrà eseguita una doppia parete composta da due blocchi di laterizio dello spessore di cm 12, con interposto un pannello termo-fonoisolante. Tutti i prodotti impiegati saranno conformi alle normative vigenti per il loro specifico utilizzo.

Intonaci - Stuccature - Rasature

Tutte le pareti ed i soffitti dei locali abitabili saranno intonacati con prodotti premiscelati a base di calce-cemento o scagliola a discrezione della D.L.; per la protezione di tutti gli spigoli saranno utilizzati appositi paraspigoli in lamiera zincata rasati e tinteggiati.

Isolamenti

Isolamento termico esterno: Isolamento termico esterno: sulle murature esterne del tamponamento realizzate in blocchi di termolaterizio (cappotto) e nelle intercapedini della muratura esterna (a cassetta) saranno utilizzati pannelli termoisolanti in polistirene espanso o similare.

Isolamenti termici orizzontali: i locali riscaldati situati a piano terra o collocati su locali non riscaldati saranno isolati termicamente con la posa sul solaio grezzo di pannelli in polistirene estruso o similare.

Isolante termico: particolare posa con rete di armatura del massetto di protezione

Isolamenti termici ed acustici verticali: l'isolamento tra le murature a divisione alloggi verrà realizzato mediante la posa di pannelli idonei a garantire l'isolamento termico ed acustico.

Tutti i prodotti impiegati saranno conformi alle normative vigenti per il loro specifico utilizzo.

Impermeabilizzazioni

I solaio di copertura e le terrazze saranno impermeabilizzate con posa di prodotti garantiti e certificati.

Solaio di copertura: struttura portante

Solaio di copertura: isolamento e ventilazione

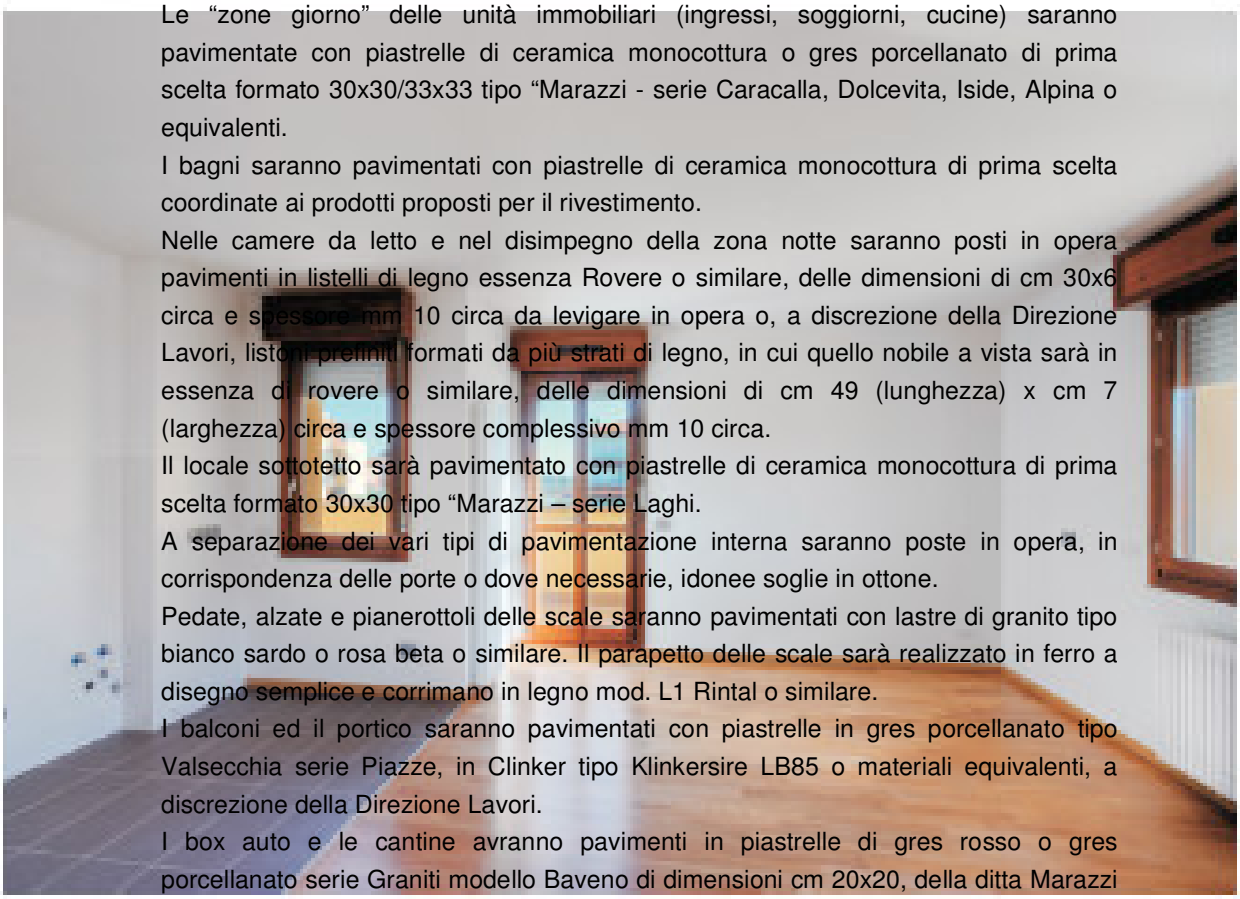
Solaio di copertura: guaina impermeabilizzante

Guaina impermeabilizzante nella terrazza

Lattonerie

A coronamento della copertura ed a chiusura dei manti impermeabili, ove indicato nel progetto architettonico e, comunque, ove necessario, verranno realizzate bandinelle, converse, scossaline e grondaie in lamiera di rame negli spessori opportuni. Anche i pluviali esterni saranno in lamiera di rame ed ancorati alla muratura mediante appositi collari.

Sottofondi - Pavimenti



Le “zone giorno” delle unità immobiliari (ingressi, soggiorni, cucine) saranno pavimentate con piastrelle di ceramica monocottura o gres porcellanato di prima scelta formato 30x30/33x33 tipo “Marazzi - serie Caracalla, Dolcevita, Iside, Alpina o equivalenti.

I bagni saranno pavimentati con piastrelle di ceramica monocottura di prima scelta coordinate ai prodotti proposti per il rivestimento.

Nelle camere da letto e nel disimpegno della zona notte saranno posti in opera pavimenti in listelli di legno essenza Rovere o similare, delle dimensioni di cm 30x6 circa e spessore mm 10 circa da levigare in opera o, a discrezione della Direzione Lavori, listoni prefiniti formati da più strati di legno, in cui quello nobile a vista sarà in essenza di rovere o similare, delle dimensioni di cm 49 (lunghezza) x cm 7 (larghezza) circa e spessore complessivo mm 10 circa.

Il locale sottotetto sarà pavimentato con piastrelle di ceramica monocottura di prima scelta formato 30x30 tipo “Marazzi – serie Laghi.

A separazione dei vari tipi di pavimentazione interna saranno poste in opera, in corrispondenza delle porte o dove necessarie, idonee soglie in ottone.

Pedate, alzate e pianerottoli delle scale saranno pavimentati con lastre di granito tipo bianco sardo o rosa beta o similare. Il parapetto delle scale sarà realizzato in ferro a disegno semplice e corrimano in legno mod. L1 Rintal o similare.

I balconi ed il portico saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato tipo Valsecchia serie Piazze, in Clinker tipo Klinkersire LB85 o materiali equivalenti, a discrezione della Direzione Lavori.

I box auto e le cantine avranno pavimenti in piastrelle di gres rosso o gres porcellanato serie Graniti modello Baveno di dimensioni cm 20x20, della ditta Marazzi o in conglomerato cementizio additivato superiormente con prodotti indurenti al quarzo, con superficie lisciata con mezzo meccanico o prodotti similari.

Alcuni esempi di pavimenti personalizzati dai clienti

Rivestimenti e zoccolini

Le pareti attrezzate delle cucine saranno rivestite nelle zone indicate dai disegni fino all'altezza di 160 cm dal pavimento; i bagni avranno tutte le pareti rivestite fino ad H. 200 cm.

I materiali proposti saranno piastrelle di ceramica di prima scelta, di vario formato, tipo "Marazzi" - serie Domus, Ice Cream, Spezie, Sugar, Glitter, Panda Mix, Perù, Smile o equivalenti.

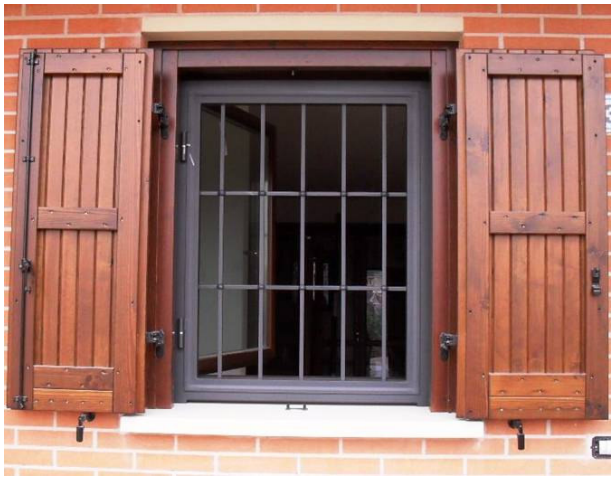
Nei locali con pareti non rivestite saranno posati battiscopa in legno ramino tinto noce.

Alcuni esempi di pavimenti e rivestimenti nei bagni e nella cucina personalizzati dai clienti

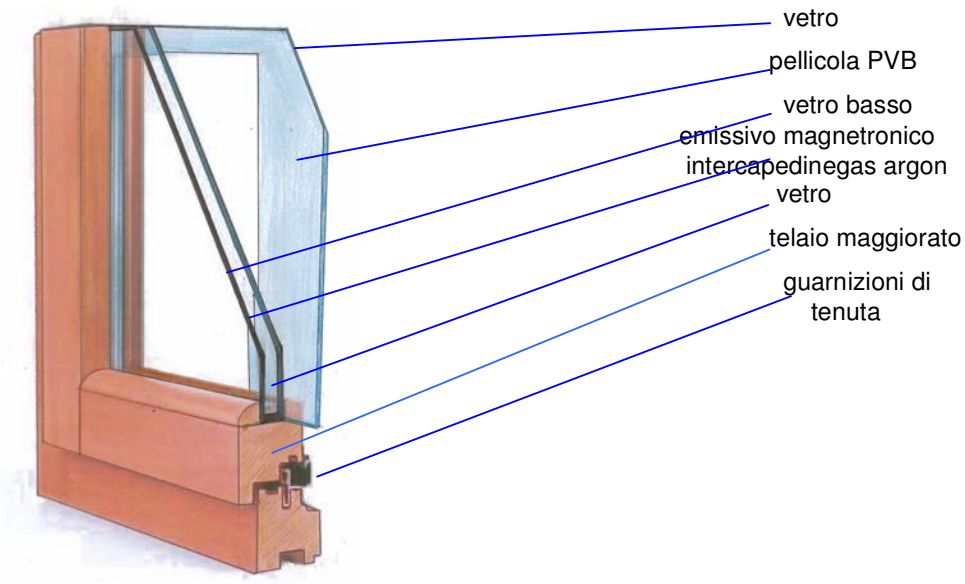
Serramenti esterni ed interni

Gli infissi saranno del tipo “ESTE” della ditta Lavoranti Legno o di altra ditta (Cormo) con analoghe caratteristiche: telai maggiorati in legno di pino nord europeo (Scandinavia) tinto noce medio con doppia/tripla guarnizione e vetro-camera basso-emissivi ad elevato isolamento termo-acustico, maniglia in alluminio anodizzato, scuroni esterni in legno. Tutte le aperture (finestre e porte finestre) al piano terra sono dotate di cancelletti di sicurezza in ferro di colore grigio antracite.

Infisso esterno



Infisso esterno: cancello di sicurezza



Infisso esterno: particolare descrittivo

I portoni basculanti delle autorimesse sono realizzati con pannelli in lamiera zincata presagomata e verniciata con colori RAL, tipo Tester Silver della ditta Mistral o in alternativa modello Prima Robur versione Orizzontale linea Acciaio di colore perla RAL 1013, con maniglia in lega di alluminio di colore argento, della ditta FIS Spa, o similari, tutti predisposti per l'automazione.

Le porte delle ***cantine*** sono previste in lamiera zincata.

Il cancellino per l'ingresso pedonale ed il cancello per l'accesso carrabile sono in ferro verniciato di colore grigio antracite, prodotti dalla ditta Officina Presentati.

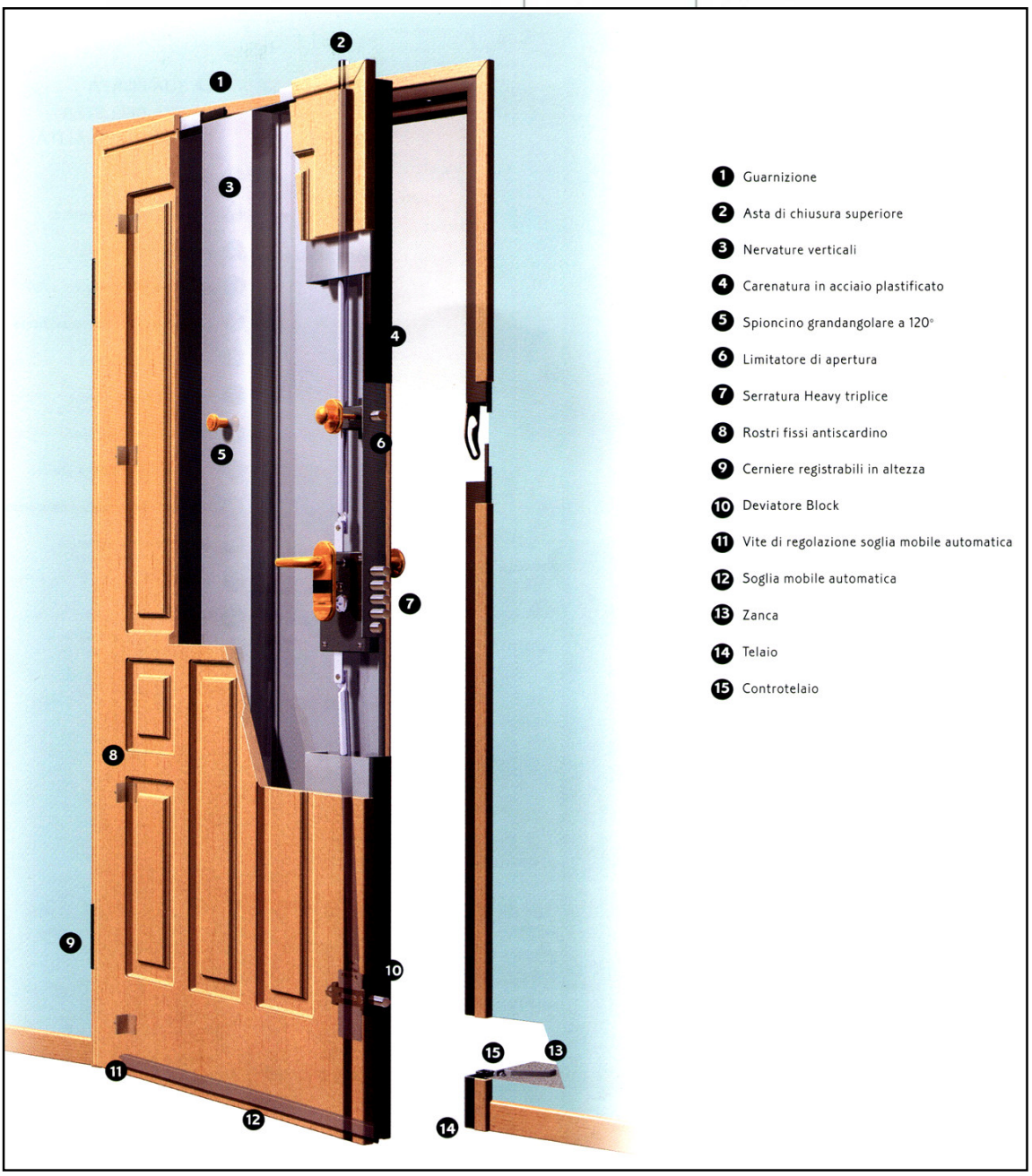
Il cancello carrabile è dotato di automatismo per l'apertura automatica della ditta Sorce & Vannini.

Scala interna

Mansarda

Portoncino blindato

Particolare del soggiorno



I portoncini d'ingresso degli alloggi, delle dimensioni come da elaborati grafici, saranno di sicurezza, a doppia lamiera di acciaio e fissati alla parete tramite controtelaio in profilato di acciaio; i portoncini sono rivestiti sul lato interno all'alloggio da un pannello in legno dello stessa essenza delle porte interne, mentre sull'esterno sono rivestiti da un pannello laccato perla RAL 1013; sono isolanti termicamente ed acusticamente. La serratura sarà di sicurezza, con più punti di chiusura. Il portoncino sarà dotato di spioncino grandangolare e sistema di apertura parziale.

Le porte interne delle unità immobiliari saranno tipo Cormo modello Alfa o equivalenti.

Le ante saranno complete di serratura e maniglia a doppia leva e proposte nelle finiture tanganica noce tinto e tanganica naturale o bianca.

Tinteggiatura

Tutte le pareti dei locali accessori del piano terra (box auto e cantine) saranno tinteggiati a tempera data a spruzzo con macchina.

Tutti i soffitti e le pareti non rivestite interne delle unità immobiliari, saranno tinteggiate con tempera bianca.

Opere esterne

Le sistemazioni esterne prevedono zone destinate a verde ed altre pavimentate.

La villetta avrà le reti della fognatura separate per acque nere, acque grasse di cucina ed acque piovane.

I giardini saranno recintati con rete plastificata i cui paletti saranno posti su plinti; l'altezza della recinzione nella porzione a Sud è pari a 140/150 cm., 110/120 cm nelle altre parti. Le recinzioni tra il lotto e la pubblica via saranno realizzate in muratura di mattoni a faccia vista a due teste ed altezza 40 cm. circa, oltre alla recinzione in rete plastificata collocata sul lato interno della siepe piantata a ridosso del muretto.

Le pavimentazioni pedonali e carrabili saranno realizzate con elementi di calcestruzzo vibrocompresso multistrato autobloccanti di colore grigio e/o rosso della ditta Senini o similare.

E' inoltre compresa la fornitura e sistemazione alle quote di progetto di terreno vegetale nelle aree a verde, la semina con erba e la posa di siepe, di essenza autoctona, lungo i tratti di recinzione su prato (su un solo lato della recinzione tra unità confinanti). La medesima siepe sarà collocata anche a ridosso del muro di confine.

Impianto elettrico

Impianto elettrico

Le dotazioni impiantistiche - complete di placche di finitura in tecnopolimero colorato tipo CHORUS LUX della ditta GEWISS o similare - all'interno delle unità immobiliari sono, di massima, così previste:

Cantina

- n. 1 punto luce interrotto completo di corpo illuminante

Autorimessa

- n. 1 punto luce interrotto completo di corpo illuminante fluorescente
- n. 1 presa UNEL 2x10/16A
- n. 1 punto di predisposizione automatismo basculante

Ingresso

- n. 1 punto luce deviato o invertito
- n. 1 videocitofono a parete
- n. 1 centralino alloggio
- n. 1 predisposizione centrale allarme

Cucina

- n. 1 punto luce interrotto a soffitto
- n. 1 punto luce interrotto a parete
- n. 1 presa 2x10 A+T
- n. 3 prese 2x10/16 A+T UNEL
- n. 2 prese 2x10/16 A+T UNEL con sezionatore (forno-lavastoviglie)
- n. 1 predisposizione rilevatore volumetrico

Bagno piano primo

- n. 1 punto luce interrotto a soffitto

- n. 1 punto luce interrotto a parete

- n. 1 presa 2x10 A+T

- n. 1 tirante chiamata di soccorso

Bagno piano terra

- n. 1 punto luce interrotto a soffitto

- n. 1 punto luce interrotto a parete

- n. 1 presa 2x10 A+T

- n. 1 interruttore bipolare

- n. 1 predisposizione rilevatore volumetrico

- n. 1 presa 2x16 A+T UNEL con sezionatore (lavatrice)

Soggiorno

- n. 1 punti luce deviato

- n. 1 punti luce interrotto

- n. 4 prese 2x10 A+T

- n. 1 presa 2x10/16 A+T UNEL

- n. 2 predisposizioni presa TELECOM (fonia)

- n. 1 presa TV terrestre e satellitare

n. 1 allacciamento per termostato ambiente

- n. 1 predisposizione impianto Home Theater

Camera letto superiore a 14 mq

- n. 1 punto luce invertito

- n. 1 presa 2x10/16 A+T

- n. 2 prese 2x10 A+T

- n. 1 presa 2x10/16 A+T UNEL

- n. 1 predisposizione presa TELECOM (fonia)

- n. 1 presa TV terrestre

- n. 1 predisposizione rilevatore volumetrico

Camera letto inferiore a 14 mq

- n. 1 punto luce deviato

- n. 1 presa 2x10/16 A+T UNEL

- n. 1 prese 2x10/16 A+T

- n. 1 prese 2x10 A+T

- n. 1 presa TV terrestre

- n. 1 predisposizione presa TELECOM (fonia)

- n. 1 predisposizione rilevatore volumetrico

Disimpegno - Corridoio

- n. 1 punto luce deviato

Terrazze - logge - balconi

n. 1 punto luce deviato completo di corpo illuminante

Impianto fotovoltaico

In conformità alle norme vigenti per lo specifico intervento, l'impianto sarà semplicemente predisposto (canalizzazione) o completo di pannelli solari.

Il quadro elettrico di ogni alloggio è così composto:

1 – Interruttore differenziale generale e Tester per la verifica del corretto funzionamento della protezione “salvavita” dell’impianto elettrico ;

2 – Il quadro sarà attrezzato con differenziale dotato di dispositivo restart: quando va via la luce per un temporale o per uno sbalzo di tensione, si riattiva automaticamente la corrente solo se non ci sono guasti nell’impianto elettrico;;

3 – Tester;

4 - Linea prese: a questa linea sono collegate tutte le prese elettriche per uso generico;

5 - Linea prese cucina: intercetta tutte le prese a servizio della cucina;

6 - Linea condizionatore: questa linea di corrente è predisposta per la macchina esterna dell’impianto di condizionamento;

7 - Linea luce: a valle di questo interruttore magnetotermico parte la linea a cui sono collegati tutti i punti luce dell’alloggio con i relativi comandi;

Impianto telefonico e antenna TV

Nelle singole unità immobiliari la predisposizione dell'impianto telefonico comprenderà la messa in opera dei tubi/canali e delle scatole telefoniche da incassare nella muratura. Il completamento dell'impianto sarà effettuato dall'erogatore del servizio su richiesta del Cliente.

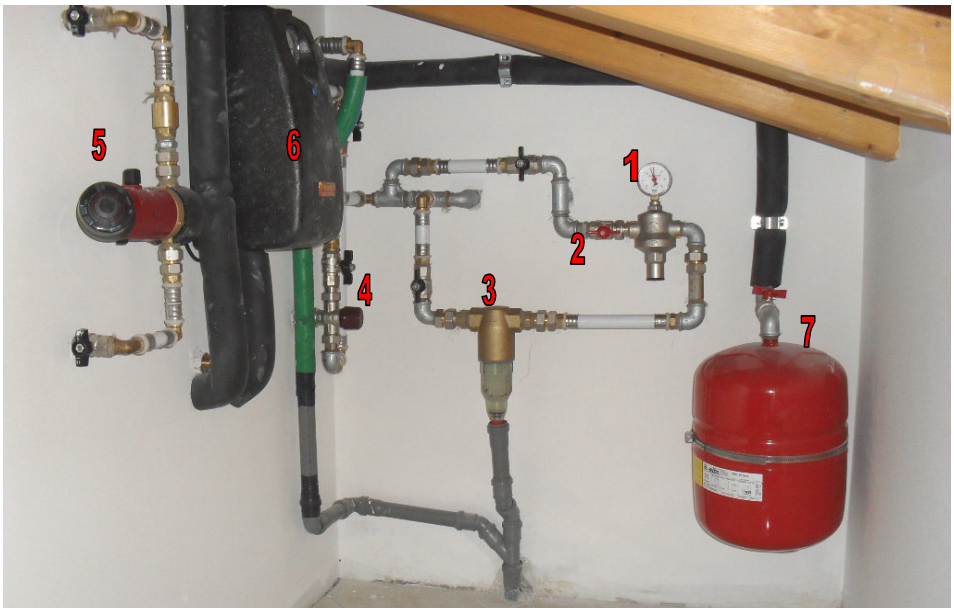
Sarà realizzato un impianto televisivo con antenna terrestre e satellitare poste sulla copertura.

Impianto idrico termico sanitario

L'impianto idrosanitario e di scarico è costituito dall'insieme degli elementi (colonna montante, tubature, contatore ecc.) che hanno la funzione di distribuzione dell'acqua all'alloggio e di smaltimento degli scarichi liquidi.

L'impianto idraulico ha origine a valle del contatore fornito dall'ente erogatore HERA posto in apposita nicchia in muratura chiusa da ante metalliche posizionata sul confine di proprietà di ogni singola unità immobiliare.

Prima della distribuzione all'interno dell'alloggio, l'acqua arriva alla "zona caldaia" posta nel locale sottotetto in cui sono collocati la caldaia, il bollitore per l'accumulo dell'acqua calda sanitaria e i dispositivi di seguito elencati:



1): riduttore di pressione; la regolazione si effettua svitando il tappo alla base ed intervenendo sulla vite (pressione consigliata 2/2.5 bar)

2): valvola di intercettazione generale acqua;

2bis): valvola di by-pass acqua; normalmente in posizione di arresto, viene aperta in caso di guasti o manutenzioni su 1/3/8 per consentire l'afflusso di acqua;

3): filtro meccanico acqua autopulente; periodicamente procedere alla pulizia dei filtri svitando il filtro con l'apposita chiavetta, dopo aver chiuso la valvola di intercettazione generale;

4): valvola miscelatrice acqua calda sanitaria; è una ulteriore sicurezza per evitare temperature troppo elevate nel circuito sanitario;

5): pompa di ricircolo; consente l'erogazione in tempi brevi di acqua calda al rubinetto (impostarne il funzionamento negli orari in cui è più probabile l'utilizzo dell'acqua calda; es.: dalle 6 alle 8, ecc…)

6): pompa impianto solare;

7): vaso di espansione impianto solare;

8): dosatore di polifosfati; mantenere efficiente l'apparecchio per ridurre il deposito di calcare negli impianti provvedendo al riempimento della cartuccia seguendo le indicazioni del produttore.

Le tubature dell'impianto idrico per la distribuzione dell'acqua calda e fredda all'interno dell'alloggio sono realizzate in multistrato.

L'impianto per la produzione dell'acqua calda sanitaria è integrato dal pannello solare termico posto sul coperto che, in condizioni di regime, provvede al riscaldamento dell'acqua accumulata nel bollitore senza l'intervento della caldaia o con parziale integrazione della stessa.

Sottotetto: caldaia e bollitore

9): pannello di controllo impianto solare; indica la temperatura dell'acqua nel pannello e regola i parametri di funzionamento dello stesso: non modificare.

10): bollitore capacità 200 litri;

11): caldaia;

Cronotermostato

Gli impianti termici saranno alimentati da una caldaia bitermica murale di tipo rapido, indipendente per ogni alloggio e adatta alla produzione dell'acqua calda sanitaria. Tutti i condomini sono predisposti per l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria; in alcuni, l'impianto è completamente realizzato (lotto 2.3).

Le caldaie saranno di due tipologie, come si evince dagli schemi funzionali: tipologia da incasso, per installazione esterna, e tipologia murale standard per installazione interna.

Valvola termostatica

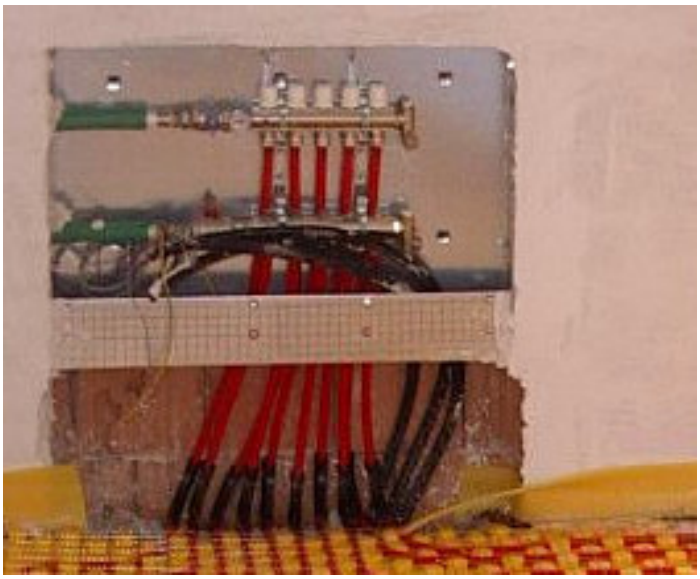
I radiatori installati saranno in acciaio tubolare completi di valvola termostatica.

Solo per alcune unità immobiliari dell'intervento in oggetto è previsto il riscaldamento a pavimento. L'impianto di riscaldamento a pavimento, sempre di tipo autonomo, è composto da pannelli radianti posti in tutta la superficie dell'alloggio, sotto il massetto per la posa del pavimento. Solo nei bagni è presente, oltre ai pannelli radianti, anche il termoarredo modello Novo.

L'impianto ha origine dal collettore complanare da cui partono le tubazioni in polietilene che vengono posate su appositi pannelli isolanti in polistirene appositamente sagomato per creare delle vere e proprie serpentine in ogni ambiente dell'alloggio.

Il tutto è infine ricoperto da un idoneo massetto sul quale verrà poi posato il pavimento.

La regolazione della temperatura avviene tramite cronotermostato posto nel soggiorno; l'impianto è anche predisposto per il montaggio di un termostato in ogni camera da letto che consente una diversa regolazione della temperatura tra gli ambienti.



Collettore complanare

Tubazioni stese su pannello isolante

Gli impianti termici saranno alimentati da una caldaia autonoma bitermica murale di tipo rapido a gas metano, a condensazione con camera stagna - modello Victrix Superior 24 Kw della ditta Immergas o similare - adatta alla produzione dell'acqua calda sanitaria. L'impianto sarà integrato da pannelli solari per la produzione di acqua calda per il circuito sanitario e di accumulatori (bollitori) per consentire il fabbisogno previsto dalle Norme.

I radiatori installati saranno in acciaio tubolare completi di valvola termostatica.

Nei bagni saranno previsti radiatori tubolari in acciaio del tipo termoarredo.

In alcune unità immobiliari, sarà installato l'impianto di riscaldamento a pavimento, in alternativa a quello a radiatori; le unità immobiliari dotate di tale impianto sono individuate con le sigle da V1 a V4 e da V14 a V23.

Le tipologie di apparecchiature fornite nei servizi igienici delle unità immobiliari secondo lo schema previsto dagli elaborati grafici, sono le seguenti:

Vasca da bagno in acciaio smaltato (dim. 170x70 cm) e incassata in muratura completa di gruppo miscelatore monocomando da esterno.

Lavabo in vetrochina bianca (dim. 65/60x50 cm) completo di miscelatore monocomando.

Bidet in vetrochina bianca completo di miscelatore monocomando.

Vaso in vetrochina bianca con cassetta ad incasso a doppio flusso per risparmio ecologico (4 e 9 lt.), completo di sedile e coprisedile.

Piatto doccia in fire-clay bianco formato 70x70 cm, con piletta sifonata, braccio doccia e soffione, completo di gruppo miscelatore.

Attacchi lavatrice con rubinetto in ottone cromato da 1/2" con sifone e scarico.

I sanitari e le rubinetterie saranno del tipo seguente o di modelli equivalenti per tipologia, qualità e dimensioni:

bagno principale: sanitari serie Quinta della ditta Pozzi Ginori o serie Sprint della ditta **Flaminia con lavabo dim. 65x50, wc+bidet a pavimento; rubinetterie serie Eurosmart della ditta Grohe.**

bagno secondario: sanitari serie Quinta della ditta Pozzi Ginori o serie Sprint della ditta Flaminia con lavabo dim. 60x50; rubinetterie Ideal Standard serie CERAMIX 60S.

Ogni box auto sarà dotato di:

attacco per acqua fredda completo di contatore e rubinetto portagomma;

predisposizione scarico per lavandino;

piletta di scarico a pavimento.

Nei giardini privati sarà predisposto, entro un pozzetto, l'attacco dell'acqua fredda al quale sarà possibile collegare l'eventuale impianto di irrigazione.

Predisposizione per impianto di climatizzazione estivo

Per ogni appartamento saranno predisposte le reti di distribuzione – tubazioni gas refrigerante, alimentazione elettrica con linea dedicata e protetta dal quadro alloggio, smaltimento condensa - per l'eventuale installazione di un impianto di climatizzazione estivo del tipo multisplit, con unità interne posizionate nelle camere e nel soggiorno.

N.B.: La Costruzioni Sveco Buriani si riserva la facoltà di apportare quelle modifiche che, per esigenze tecniche, normative, funzionali o estetiche, si rendessero necessarie o utili e per tali motivi fossero decise dalla Direzione Lavori. La Costruzioni Sveco Buriani garantisce che tali eventuali modifiche o varianti non andranno ad alterare la qualità delle opere sopra descritte. La scelta di materiali e/o lavorazioni che nella presente relazione sono proposti come opzioni tra loro alternative, sarà a discrezione della Costruzioni Sveco Buriani.

La presente DESCRIZIONE TECNICA non costituisce elemento contrattuale.

ALCUNE FOTOGRAFIE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Villa bifamiliare: particolare del soggiorno con vista sul giardino di proprietà

Suggestivo particolare del giardino di proprietà di una villa

Suggestiva vista delle ville

Particolare dell'ingresso carrabile delle ville

Piano Finanziario – Modalità di pagamento

Il corrispettivo delle unità immobiliari viene legato allo stato di avanzamento dei lavori, in relazione ai tempi di consegna (che variano in funzione della tipologia e del lotto) e a specifiche esigenze personali.
In qualsiasi caso, in ogni modo, la consegna dell'unità immobiliare avverrà contestualmente alla stipula notarile, oltre alle spese ed oneri contrattualmente previsti.
In questa sede dovrà essere corrisposto il saldo dell'unità immobiliare.

Parte delle somme potranno essere soddisfatte anche mediante provento di mutuo contratto con l'Istituto di credito ***Banca di Bologna – Filiale di Castel Maggiore*** – Via Gramsci n° 226 – a condizioni personalizzabili, particolarmente vantaggiose e riservate esclusivamente ai clienti presentati dall'Impresa. I funzionari di ***Banca di Bologna*** referenti dell'operazione sono:

- ***Dott. Corrado Fornaciari - Telefono 051/41 77 811*** (Direttore di Filiale);
- ***Dott.ssa Silvia Ponti*** - Telefono 051/41 77 811;

i quali sono a Sua disposizione per ogni chiarimento in merito alle eventuali operazioni di cui sopra.

GESTIONE PERMUTA

Il cliente, una volta individuata l'unità immobiliare di nuova costruzione che intende acquistare, può "vincolare" l'acquisto alla vendita dell'appartamento in sua proprietà. Con questa soluzione l'acquirente viene "sollevato" da ogni problema relativo alla vendita, che potrà essere anche curata da Società di intermediazione immobiliare affidabile e di sicuro spessore, a condizioni vantaggiose riservate ai clienti delle Costr. Sveco Buriani S.p.A..

RILASCIO DI FIDEJUSSIONE BANCARIA
POLIZZA DECENNALE POSTUMA (D.Lgs 122/05)

Con il Dlgs 20 giugno 2005 n. 122 è stata introdotta una nuova disciplina in tema di immobili da costruire, che si propone di delineare concreti strumenti di protezione in caso di sottoposizione del costruttore a procedure concorsuali o a procedure espropriative. Il decreto legislativo prevede l'obbligo per il costruttore di consegnare al promittente acquirente (all'atto della stipula della promessa di vendita, che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà di un immobile in corso di costruzione) una fidejussione di importo pari alla somme o al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabile nella promessa di vendita, dovrà ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà (cioè prima del rogito notarile di compravendita). **La fidejussione garantisce, quindi, alla parte promittente l'acquisto la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscosso nel caso in cui il costruttore ricada in una situazione di crisi fallimentare.**

In conformità del Decreto Legge 122/05 la Costruzioni Sveco Buriani S.p.A. rilascerà una fidejussione bancaria pari all'importo che il cliente intende versare prima della consegna dell'unità immobiliare, **escluso l'importo dell'eventuale mutuo**.

Se il cliente dovesse decidere, nel corso dell'opera, di integrare le somme previste da versare, l'impresa richiederà l'emissione di una nuova fidejussione di pari importo.

Risulta quindi evidente che il cliente, all'atto della sottoscrizione del preventivo e/o della promessa di vendita, specifichi in maniera non vincolante l'importo del mutuo che vorrà utilizzare a saldo dell'acquisto.

Suddetta fidejussione, in copia originale, **dovrà essere riconsegnata dal cliente all'impresa contestualmente al rogito notarile** di compravendita dell'unità immobiliare promessa in vendita.

La Costruzioni Sveco Buriani S.p.A., inoltre, consegnerà all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà una **polizza assicurativa indennitaria decennale** a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni a terzi, derivante da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione.

Mutuo – Informazioni Generali – Detraibilità fiscale

Le condizioni del mutuo possono essere valutate personalmente insieme ai funzionari dell'Istituto di credito Banca di Bologna con durata che copre un ventaglio di scelta molto ampio: 5, 10, 15, 20 e addirittura 25 anni, a tasso fisso o variabile o misto. Il personale incaricato della Filiale di Castel Maggiore è a disposizione per suggerire le condizioni più vicine alle proprie esigenze.

Si ricorda che dal 1 Gennaio 1998 è possibile detrarre il 19% degli interessi passivi maturati mutui ipotecari contratti per l'acquisto della "prima casa". Tale detraibilità vige con un limite massimo di € 4.000,00 da suddividere per ciascun acquirente. Ai fini della detraibilità si possono stipulare contratti di mutuo anche prima della stipula notarile dell'atto di acquisto, purché quest'ultimo venga formalizzato entro 12 mesi.

Le circolari dell'Agenzia delle Entrate n. 128 del 23/09/2005 e n. 26 del 31/05/2005 indicano che tra il "spese accessorie legate all'erogazione di un mutuo ipotecario" - legato all'acquisto di un appartamento "prima casa", si possono portare in detrazione, con i parametri di cui alla circolare n. 15 del 20/04/05, le spese connesse relativamente a:

- compensi pagati per la mediazione immobiliare,
- compensi sostenuti per le pratiche presso il Tribunale,
- costi sostenuti per procedure esecutive e concorsuali e
- l'onorario notarile relativo alla pratica di compravendita,
- l'onorario del notaio relativo alla stipula del contratto di mutuo,
- l'imposta di registro, ipotecaria e catastale,
- l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca,
- l'imposta sostitutiva,
- le polizze assicurative legate all'erogazione del mutuo.

Per beneficiare delle suddette agevolazioni fiscali è necessario che:

- avvenga l'iscrizione dell'ipoteca sull'immobile acquistato;
- il soggetto erogante del mutuo deve avere una stabile organizzazione in Italia o nell'Unione Europea;
- l'unità immobiliare deve essere adibita ad abitazione principale entro 1 anno dall'acquisto dal contribuente o dei suoi familiari (Coniuge, parenti entro il terzo grado);
- l' acquisto (rogito) deve essere effettuato nell'arco dell'anno precedente o successivo alla stipula del relativo contratto di mutuo;

Nel caso di mutuo contratto per l'acquisto di casa diversa da quella principale, non è ammessa nessuna detrazione fiscale.

Agevolazioni Fiscali

Le somme degli acconti che il cliente verserà durante lo stato di avanzamento dei lavori verranno assoggettate al pagamento dell'I.V.A. di Legge vigente al momento dell'emissione della fattura. L'aliquota I.V.A. può essere al 4% in presenza dei requisiti soggettivi prima casa e dell'acquisto di un'abitazione non di lusso, al 10% negli altri casi. Per usufruire dell'aliquota agevolata è necessario che l'acquirente:

a) Abbia o stabilisca la residenza entro 18 mesi dalla stipula notarile nel Comune di Castel Maggiore, o abbia sede o eserciti l'attività lavorativa nel Comune di Castel Maggiore

b) Dichiari di non essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione (quindi anche nuda proprietà) di altra casa di abitazione nel Comune di Castel Maggiore;

c) Dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione (quindi anche nuda proprietà) di altra casa di abitazione acquistata da sé stesso o dal coniuge fruendo delle agevolazioni "prima casa" previste a partire dal 1982.

Le medesime agevolazioni si applicano anche per le pertinenze, limitatamente per ciascuna categoria catastale Per esempio C2 (cantina) – C6 (autorimesse e posti auto).

Quindi, le aree destinate a **parcheggio e/o posti auto che abbiano una precisa identificazione catastale,** ai sensi della circolare della direzione del catasto 21/11/75 n. 29/3B/2182 e dell'articolo 15 del D.p.r. 26/10/1972 n. 650, devono essere classificate nella categoria **C6** anche se con classe minore rispetto a quella attribuita ai box auto chiusi. Per l'intervento di Castel Maggiore, ove in presenza di garage e posto auto abbinati alla medesima unità immobiliare, sarà possibile usufruire dell'I.V.A. ridotta solo per una di suddette pertinenza.

In difetto dei requisiti sopraindicati (a, b e c) verrà applicata una aliquota I.V.A. pari al 10%.

Evidenziamo che per poter usufruire dell'aliquota ridotta del 4% è necessario possedere i requisiti prima casa **al momento dell'emissione delle singole fatturazioni** (n. 39 - tabella A - parte II – Dpr 633/72 e articolo 1 – nota I bis – tariffa Dpr 131/86). Quindi, per chi deve vendere una casa e ha promesso di acquistarne un'altra, è necessario comunicarlo all'impresa che provvederà all'emissione delle fatture con l'IVA al 10%, salvo il diritto di variazione in diminuzione dell'IVA dal 10% al 4% nel momento in cui viene venduta la precedente abitazione (circolare 1/E/94 del 02/03/1994).

Parimenti si ricorda che se successivamente alla sottoscrizione della Promessa di vendita, già registrata presso l'Ufficio delle Entrate, l'acquirente decide di intestare la proprietà del bene immobile ad altro soggetto o di co-intestare ad altro soggetto, e sono già state emesse fatture per versamenti in acconto prezzo, la materia tributaria e fiscali impone di:

a) Procedere alla risoluzione della promessa di vendita, mediante atto registrato presso l'Ufficio delle Entrate, sostenendo gli oneri connessi (imposta fissa oltre i bolli);
b) Emettere nota di accredito nei confronti dell'acquirente rinunciatario per tutti i versamenti effettuati. **L'I.V.A. versata sugli acconti potrà essere recuperata solo per l'ultimo anno solare di versamento** (fa fede la data di emissione della fattura).
c) Registrare un nuovo preliminare di vendita con il soggetto subentrante, mediante il pagamento imposta fissa, i bolli e lo 0,5% sull'importo della caparra.

Per l'operazione di cui sopra, rimangono a carico dell'acquirente rinunciatario tutte le spese connesse agli adempimenti descritti e qui non esaustivi.

Sanzioni in caso di decadenza delle agevolazioni Fiscali

Se una persona ha acquistato con i benefici fiscali prima casa, ma non trasferisce la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile acquistato entro 18 mesi dal rogito (ridotti a 12 mesi per chi richiede un mutuo) o vende o dona l'abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto (a meno che non proceda entro 1 anno ad acquistarne un'altra) perde le agevolazioni concesse e deve provvedere al *pagamento dell'imposta all'epoca dell'acquisto risparmiata (differenza tra 4% e 10% per chi ha sostenuto il pagamento dell'I.V.A.) oltre il 30% dell'imposta non pagata e gli eventuali interessi di mora.* Tale penale vige anche nel caso di vendita di sole pertinenze (es. vendita della sola autorimessa). In tale ipotesi, vendita infraquinquennale dell'unità immobiliare, si dovrà, inoltre, sostenere l'imposta sostitutiva (20,0%) sull'eventuale plusvalenza (differenza tra prezzo di acquisto e di vendita) a meno che non si dimostri che l'immobile sia stato utilizzato per la maggior parte del periodo di possesso quale abitazione principale del cedente e dei suoi famigliari.

Detrazione Fiscale 36% sull'acquisto dell'autorimessa

Con la Legge n. 248 del 04/08/2006 è stata prorogata a tutto l'anno 2006 la possibilità di portare in detrazione dall'imposta lorda ai fini I.R.P.E.F. una quota pari al 36% (e fino ad un importo massimo di **Euro 48.000,00**) delle spese sostenute per la realizzazione di determinati interventi di ristrutturazione immobiliare.

Fra gli interventi ammessi al recupero fiscale è compresa la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali **di nuova costruzione e mai utilizzati prima della cessione.** Si vedano le circ. 55/E del 2002 e 95/E del 2000 nelle quali l'Agenzia delle Entrate ha specificato l'applicabilità dei benefici del 36% anche per l'acquisto **di box auto e posti auto pertinenziali** in corso di costruzione acquistati contestualmente o anche successivamente rispetto ad una abitazione di nuova costruzione. Per pertinenze devono intendersi unità immobiliari destinate in modo durevole a servizio dell'unità immobiliare principale anche se posti in fabbricati separati.

Condizioni indispensabili per l'ottenimento di detta detrazione sono (si vedano istruzioni dichiarazione dei redditi e risoluzione delle Agenzia delle Entrate 166/E/98):

1 - Effettuare il versamento tramite **bonifico bancario** (quasi tutti gli Istituti di Credito hanno appositi moduli per procedere alle disposizioni di bonifico di cui alla Legge **248/06** e successive modifiche ed integrazioni) con l'indicazione di:

a) *Causale del versamento ("versamento c/to alloggio identificato con la sigla ___ e* ***box auto pertinenziale*** *identificato con il nn. ____ intervento denominato "I Giardini del Navile" detrazione fiscale Legge 248/06");*
b) *Codice fiscale dell'acquirente e dell'eventuale cointestatario o coniuge in comunione legale dei beni che si intesterà/anno l'unità immobiliare;*
c) *Codice fiscale della Costruzioni Sveco Buriani S.p.A. (00312310378).*

2 - Il bonifico andrà versato, presso Banca di Bologna – Fiera Distric – IBAN IT95 P088 8302 400C C015 0080 788 intestato alle Costruzioni Sveco Buriani S.p.a.

3 - Inviare al **Centro di Servizio** (di cui sotto i riferimenti) apposito modulo prima della dichiarazione dei redditi riferita all'anno in cui si vuole far partire la detrazione, allegando copia del titolo edilizio autorizzativo (D.I.A. – Denuncia Inizio Attività) che vi consegneremo.

4 - Dichiarare nel rogito di acquisto e nella promessa di vendita che il box auto è pertinenziale all'unità immobiliare.

5 - La promessa di vendita deve essere regolarmente registrata presso gli Uffici competenti.

La somma che potrà essere portata in detrazione fiscale corrispondente al costo di costruzione del box auto (**non quindi al valore di vendita**) ed è certificata da apposita dichiarazione che l'impresa si impegna a fornire, peraltro solo in funzione dell'effettivo stato di avanzamento dei lavori relativi alla costruzione del box auto e/o del posto auto. E' quindi ovvio che, per beneficiare completamente del costo di costruzione, è necessario che la costruzione sia ultimata o sia nella fase finale; prima di tale periodo l'impresa potrà dichiarare solo il costo di costruzione effettivamente sostenuto. Tale dichiarazione, attestante il costo di costruzione, non dovrà essere spedita al Centro di Servizio, ma conservata unitamente agli altri documenti relativi ai redditi dell'anno in corso.

La dichiarazione attestante il costo di costruzione è necessario sia rilasciato quantomeno entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui l'acquirente si detrae la prima delle 10 rate in cui viene a essere ripartito l'importo detraibile.

Nel modulo del Ministero delle Finanze di cui alla circolare n. 2006/41933 (che potrà essere acquistato presso una qualsiasi cartoleria che vende documentazione fiscale o scaricata tramite il sito internet www.agenziaentrate.it e che dovrà essere compilato per ciascun dichiarante e beneficiario dell'agevolazione) dovrà essere indicato:

- **DATI DEL DICHIARANTE**: per quanto riguarda il codice fiscale, cognome, sesso, nome data e Comune di nascita del dichiarante / beneficiario della detrazione. Dovrà essere inoltre barrata la casella "**Possessore**". In caso di comproprietà e/o contitolarità di diritti reali sullo stesso immobile, se più soggetti hanno diritto alla detrazione (si pensi, ad esempio a coniugi), è necessario barrare anche la casella "**Contitolare**". Sottolineiamo che dovrà essere previsto un modello per ciascun intestatario dell'unità immobiliare.

- **DATI DELL'IMMOBILE**: indicando, ove richiesto, il Comune di Castel Maggiore e tralasciando l'indirizzo e i dati catastali, in quanto ancora oggetto di presentazione di accatastamento. Sarà invece importante indicare gli **estremi di registrazione della promessa di vendita.**

- **DATI RELATIVI AI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE**: indicando, ove richiesto, la data di inizio dei lavori. Si dovrà inoltre barrare la casella relativa all'avvenuta comunicazione all'ASL.

- **DATI RELATIVI ALLA DOCUMENTAZIONE**: si dovrà barrare la casella relativa **COPIA DELLA DENUNCIA DI INZIO ATTIVITA'.** Più semplicemente, in luogo della suddetta documentazione allegata (la D.I.A.), il contribuente può provvedere a barrare la casella relativa alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio ed provvedendo ad allegarla (ai sensi del Dpr 445/2000, esente da imposta di bollo), nella quale lo stesso dichiari di essere in possesso della documentazione necessaria, fornendo la propria disponibilità ad esibirla su richiesta degli uffici finanziari. Il contribuente è tenuto a

barrare le caselle del modulo relative alla documentazione richiesta, anche se ricorrono alla dichiarazione sostitutiva.
Il modulo deve essere quindi firmato, riportando la data di spedizione.

Tale modulo dovrà essere spedito, unitamente alla concessione edilizia, al **Centro di Servizio di Pescara (Via Rio Sparto n° 21 – 65100 – PESCARA)** tramite raccomandata senza avviso di ricevimento, in busta chiusa di dimensioni idonee a contenerlo senza piegarlo (come indicato nelle istruzioni stampate sul retro del modulo di cui sopra) **ENTRO LA DATA DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI RELATIVA ALL'ANNO SUCCESSIVO ALL'EFFETTUAZIONE DEL BONIFICO BANCARIO** (ogni dichiarante/beneficiario dovrà provvedere ad una singola spedizione).

La detrazione (36% del costo di costruzione) deve essere spalmata su 10 anni. Per chi ha 75 anni si può spalmarla in 5 anni e per chi ha più di 80 anni in 3 anni.

Resta inteso che nel rogito notarile, **se nulla perviene alla scrivente impresa in senso contrario**, verrà dichiarato dall'acquirente il vincolo di pertinenzialità dell'autorimessa e dell'eventuale posto auto all'appartamento. Questo significa che un domani, se si trasferisce la proprietà dell'appartamento, dovrà essere alienato al medesimo acquirente anche l'autorimessa e il posto auto. Se la vendita dovesse avvenire prima dei 10 anni di fruizione della detrazione fiscale, verrà trasferito al nuovo acquirente anche il residuo beneficio. Stessa modalità in caso di donazione o successione. Malgrado ciò, nella malaugurata ipotesi dovesse alienare solo l'appartamento e non l'autorimessa (o viceversa), la normativa fiscale prevede l'obbligo di restituzione delle somme indebitamente detratte dalla dichiarazione dei redditi (venendo, in questo modo, a mancare il vincolo di pertinenzialità dichiarato nel rogito di acquisto).

La circolare 15 del 01/02/2002 dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che per quanto concerne le procedure da utilizzare per poter fruire della detrazione, è necessario che i pagamenti devono essere effettuati con bonifico bancario con le modalità già chiarite con la circolare 57/E del 24 febbraio 1998. ***Il pagamento mediante bonifico non e' necessario in relazione alla parte di prezzo che l'acquirente corrisponde subentrando, mediante accollo, nel contratto di mutuo stipulato dall'impresa.*** Qualora, invece, l'acquirente contragga a nome proprio un mutuo finalizzato all'acquisto dell'immobile, sussiste l'obbligo di pagare mediante bonifico bancario, all'impresa o cooperativa cedente, la somma ottenuta dall'istituto mutuante.

Invitiamo, per le operazioni di cui sopra, a farsi eventualmente seguire dal commercialista, o da uno studio di consulenza fiscale, di fiducia.

Credito d'imposta – Cd. "Bonus"

La Legge n. 448 – Articolo 7 – del 23/12/98 introduce la possibilità per coloro che, alienato un immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni I.V.A. o registro per la "prima casa", provvedano ad acquistare a qualsiasi titolo, entro 1 anno dall'alienazione, altra casa di abitazione non di lusso, ricorrendo nuovamente le condizioni per essere considerata prima casa.

Il credito d'imposta è pari all'ammontare dell'imposta di registro, o dell'Iva, corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato, ma non può essere superiore all'imposta di registro o all'Iva dovuta in relazione al secondo acquisto. L' agevolazione spetta alle **seguenti condizioni**:

- l' acquisto deve essere effettuato entro un anno dall'alienazione della precedente abitazione;
- la precedente abitazione deve essere stata acquistata con le agevolazioni "prima casa".

Non può pertanto beneficiare del credito d'imposta chi acquista un'abitazione per la prima volta o chi abbia effettuato la vendita di un immobile per il cui acquisto non abbia avuto le agevolazioni fiscali connesse alla "prima casa":

Al fine del riconoscimento del "***credito***", la circolare n. 19/E del 01/03/2001 delle Agenzie delle Entrate ha specificato che l'acquisto del primo appartamento deve essere avvenuto dopo il ***22/04/1982*** (data di introduzione dell'ordinamento fiscale acquisto 1° casa); per coloro che hanno effettuato l'acquisto di un appartamento di nuova costruzione dal 1982 al 1993 (periodo nel quale non esisteva distinzione di aliquota tra "prima casa" o "seconda casa") è necessario, per usufruire del credito, allegare all'atto di acquisto dell'immobile per il quale il "bonus" è concesso, una dichiarazione che attesti di essere stato in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di acquisto della prima casa.

Tale credito, fino a concorrenza dell'imposta stessa, potrà essere utilizzato in diminuzione dall'imposta I.R.P.E.F. dovuta in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto. **Il "bonus" non da luce a credito**.

Trattandosi, come detto, di un credito personale, qualora l'immobile alienato o quello acquistato risultino in comunione, il credito d'imposta deve essere imputato agli aventi diritto, rispettando la percentuale di comunione.

Ai fini del riconoscimento del credito d'imposta, nell'atto di acquisto della nuova unità immobiliare di Castel Maggiore dovranno essere indicati gli estremi di registrazione del primo atto di acquisto e l'ammontare dell'Imposta di Registro o l'I.V.A. corrisposta (possibilmente accompagnate anche dalle fatture di acquisto) e gli estremi dell'atto di vendita dell'immobile; **se l'acquirente intende avvalersi di questa facoltà, dovrà comunicarci queste informazioni prima del rogito stesso).**

Notaio

Il Notaio che curerà le stipule degli atti di compravendita sarà il **Dott. Marmocchi Enrico** con studio sito a *Bologna – Via Farini n° 25 – Telefono 051/22.65.41*. L'onorario del Notaio verrà comunicato qualche mese prima delle stipule, in funzione degli oneri fiscali che saranno in vigore al momento.

Imposta Comunale sugli Immobili

Si evidenzia che il pagamento **dell'I.C.I.** rimane a carico dell'Impresa sino alla data del **rogito notarile**. Solo da allora l'acquirente è tenuto al pagamento dell'Imposta che avverrà in due rate: 16 giugno e 16 dicembre di ogni anno, oppure in un'unica soluzione mediante la presentazione del Modello Unico o 730. Il calcolo dell'imposta avverrà in proporzione ai mesi di proprietà / possesso e seguendo le rendite catastali che l'Impresa si impegna ad consegnare entro la stipula notarile.

Si ricorda, inoltre, che le rendite catastali che rilascia l'Agenzia del territorio sono calcolate in base a parametri tecnici all'Impresa non imputabili (il "classamento", infatti, avviene in modo informatizzato ed automatico) e che le stesse rendite dovranno essere rivalutate del 5% così come disposto **dalla Legge 662 del 23/12/1996**.

La base imponibile (rivalutato del 5% come sopra) deve essere moltiplicato per un coefficiente pari a:

- 100 per gli immobili censiti nella categoria A (Appartamenti), B e C (garage, cantine, posti auto);

L'aliquota I.C.I. applicata dal Comune di Castel Maggiore è diversa a secondo del tipo di abitazione:

- Abitazione secondaria o locata con contratto libero = 7,0 per mille;
- Abitazione locata con contratti concordati (Legge 431/98) = 0,01 per mille;
- Abitazione non locata = 9,0 per mille.

(Salvo diversi aggiornamenti da parte dell'Amministrazione Comunale).

Tassa Rifiuti Solidi Urbani

Per quanto riguarda la Tassa rifiuti solidi ed urbani (cd. T.A.R.S.U.), si ricorda che dovrà pervenire all' Ufficio preposto presso il Comune di Castel Maggiore regolare denuncia per l'applicazione della tassa, secondo le modalità che lo stesso Settore Comunale potrà indicare. La Tassa dovrà essere sostenuta dal cliente a partire dal giorno di consegna dell'unità immobiliare. Ai fini del computo verranno calcolate:

- le **superfici utili** (nette) dei locali coperti, in particolare dell'appartamento, della cantina, dell'autorimessa;
- le **superfici utili** (nette) delle aree scoperte, in particolare balconi e/o terrazze e giardini.

L'impresa consegnerà a ciascun acquirente la distinta delle superfici dell'appartamento acquistato e delle relative pertinenze, al fine di agevolarne la presentazione della denuncia stessa.

Ricordiamo inoltre che sono previste agevolazioni se nell'abitazione risiede un'unica persona (riduzione della tariffa di 1/3).

Il contribuente, per le dichiarazioni da presentarsi a partire dal 1° gennaio 2005, deve dichiarare una superficie minima degli immobili non inferiore all'80% della superficie catastale.

La tariffa per l'anno 2003 (tutt'ora in vigore) è pari a 1,45 €/mq per abitazioni private **(salvo aggiornamenti da parte dell'Amministrazione Comunale).**

CERTIFICATO DI CONFORMITA' URBANISTICA

L'impresa si impegna a richiedere il certificato di conformità urbanistica (a volte denominato diversamente: certificato di agibilità – abitabilità - autorizzazione all'uso) entro la stipula del rogito notarile di compravendita. Tale certificato, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia (D.L. n. 380/2001 e Legge Regionale Emilia Romagna n. 31/2002) deve essere rilasciato, anche nella forma del Silenzio – Assenso, decorsi 90 giorni dall'atto della presentazione della Domanda.

L'ottenimento del certificato di conformità non esclude l'eventualità di un sopralluogo da parte dei tecnici comunali e/o dell'ASL.

Pertanto, l'acquirente non potrà apportare modifiche architettoniche e/o impiantistiche nell'unità immobiliare e nelle sue pertinenze sino all'ottenimento dell'agibilità; successivamente, ogni modifica dovrà essere eseguita in conformità alle norme di legge vigenti.

COSTRUZIONI | SVECO | BURIANI S.P.A

I Giardini del Navile
APPARTAMENTI e VILLE

METTETE RADICI

DOVE POTETE CRESCERE MEGLIO

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA VILLE:

PROPRIETA': COSTRUZIONI SVECO BURIANI S.P.A.

Viale della Repubblica 27/O - Bologna
Telefono 051/51.11.83 - Fax 051/51.68.28
Sito Internet: www.svecoburiani.it

COSTRUZIONI | SVECO | BURIANI S.P.A

LE TIPOLOGIE DISPONIBILI

PICCOLE PALAZZINE DI 5 UNITÀ IMMOBILIARI

Caratterizzate da appartamenti con 2 camere da letto, dotate di giardini di proprietà o di ampi terrazzi vivibili, tutte con cantine, autorimesse e parcheggi privati. All'ultimo piano grande attico con ascensore esclusivo e mansarda arricchita da copertura in legno. La distanza tra ogni edificio, fino a 60 m, garantisce la privacy. Ogni condominio è circondato da recinzioni che consentono ai bambini di giocare con la massima sicurezza.

PICCOLI CONDOMINI DI 7 UNITÀ IMMOBILIARI

Gli appartamenti dispongono di 1, 2 o 3 camere da letto con doppi servizi.
Alcune tipologie hanno terrazzi abitabili con strutture frangisole e tutte sono dotate di cantina, autorimessa e parcheggio privato.
Il piano attico è una singolare soluzione con elementi architettonici di pregio, circondata sui quattro lati da una grande terrazza di 120 mq.
Un ampio giardino condominiale circonda l'edificio.

VILLE SEMINDIPENDENTI CON GRANDI GIARDINI PRIVATI

Queste ville bifamiliari sono separate le une dalle altre dall'autorimessa, in modo che l'indipendenza sia garantita. Grandi giardini di 450 mq caratterizzano l'atmosfera di tranquillità nella quale sono immerse, valorizzata dal prospiciente parco pubblico.
Le ville sono composte da 2 piani fuoriterra più il sottotetto, sono dotate di impianto solare completo e di opzione per il riscaldamento a pavimento.

Gentile Signora, Egregio Signore,

Costruzioni Sveco Buriani S.p.A. è una Società che opera nel campo immobiliare e delle costruzioni da oltre sessanta anni. La Società controlla e cura tutte le fasi del processo produttivo: dall'acquisto del terreno o dell'immobile, alla vendita ed all'assistenza successiva all'acquisto. La passione che mettiamo nel costruire le nostre case si esprime anche attraverso il gran numero di servizi che mettiamo a disposizione dei nostri clienti.

Costruzioni Sveco Buriani S.p.A. si è posta da anni l'obiettivo di soddisfare al meglio le esigenze dei propri clienti. Per questo lavoriamo costantemente al miglioramento delle nostre case, facendo tesoro dell'esperienza maturata cantiere dopo cantiere.

Ciò avviene sopratutto grazie ad una organizzazione efficiente del nostro **servizio clienti** che ci permette di monitorare le richieste che i nostri clienti fanno per segnalarci problemi, malfunzionamenti o dubbi che riguardano l'utilizzo della casa.
Abbiamo quindi istituito un apposito servizio per i nostri clienti, al quale sarà possibile rivolgersi per consigli sull'utilizzo della casa, soluzione di problemi, riparazioni in garanzia, contattare le ditte autorizzate o consigliate per eseguire modifiche o integrazioni alle finiture e agli impianti.

L'attuale standard di prestazioni offerto dal **servizio clienti** consiste nel:

- valutare il gradimento della qualità delle nostre realizzazioni;
- registrare la tempestività e l'efficacia degli interventi delle nostre ditte partners a seguito di una segnalazione del cliente;
- offrire assistenza tecnica per esaminare le richieste di riparazione quando non è certa la validità della garanzia;
- comunicare gli aggiornamenti dei recapiti telefonici, degli indirizzi ed i nominativi dei referenti delle nostre ditte partners.

I nostri servizi evolvono ascoltando le esigenze dei nostri clienti.

Desideriamo, con la presente, ringraziarLa per averci fatto visita e dato la possibilità di illustrarLe i nostri interventi in corso di realizzazione.

Crediamo che le informazioni allegate siano esaurienti ma, naturalmente, rimaniamo a disposizione per ogni ulteriore approfondimento.

Per qualsiasi necessità in merito alla nostra proposta e/o informazioni relative a temi commerciali può continuare a fare riferimento al nostro *Ufficio Commerciale,* anche in merito a:

- Modalità di pagamento;
- Agevolazioni fiscali prevista dalla normativa vigente (Legge n° 449/97, 266/05 e successive integrazioni e modifiche – Detrazione fiscale 41% sul costo di costruzione di una autorimessa di nuova costruzione);
- Promessa di vendita, sottoscrizione e sua registrazione presso gli Uffici competenti;
- Fatturazione acconti versati;
- Emissione fidejussioni bancarie a garanzia degli acconti versati;
- Richiesta di mutuo o pre-finanziamenti con i diversi Istituti di Credito convenzionati;
- Consegna dell'unità immobiliare;
- Stipula notarile e rapporti con il Notaio rogante;
- Rapporti con l' Amministratore condominiale;
- Rapporti con Assicurazioni per la copertura della cd. *globale fabbricato e della polizza decennale postuma*;

Lei si potrà rivolgere al Settore Commerciale nelle persone del Geom. Andrea Cocchi e del Rag. Massimo Valconti (Telefono 051/51.11.83 Fax 051.51.68.28 – Indirizzo e-mail commerciale@svecoburiani.it - tutti i giorni lun – ven ore 8.45-12.45 e 15.00-19.00).

Inoltre, l'*Ufficio Tecnico* dell'Impresa Costruzioni Sveco Buriani S.p.a. svolge le attività di:

- Coordinamento della progettazione
- Direzione Generale dei lavori
- Definizione dei capitolati tecnici
- Organizzazione delle esposizioni per i materiali di capitolato o in variante
- Consulenza e assistenza per le varianti richieste dai Clienti
- Preventivazione delle varianti
- Redazione degli elaborati di variante
- Controllo della corretta esecuzione in cantiere delle varianti
- Organizzazione e gestione delle visite guidate in cantiere
- Gestione del Sistema di Qualità Aziendale
- Coordinamento per le procedure di ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi, Autorizzazione all'uso degli immobili e Accatastamento.

L'attenzione per le esigenze e le aspettative del cliente ed una costante verifica in corso d'opera delle costruzioni ci hanno consentito di migliorare negli anni gli standard qualitativi delle abitazioni di alcune migliaia di clienti nella provincia di Bologna.

Per questi risultati sono fondamentali:

- Professionalità maturata in oltre ***60 anni di esperienza***;
- Monitoraggio costante dell'avanzamento dei lavori per una maggiore ***garanzia del rispetto dei tempi di consegna***;
- ***Ottimo livello degli standard costruttivi*** con impiego di materiali garantiti per qualità e prestazioni;
- Possibilità di seguire, mediante ***visite guidate***, la realizzazione dell'opera;
- soluzioni progettuali ricercate e innovative che offrono volumi e ***spazi finalmente di ampio respiro*** e tecnologia al servizio del benessere familiare;
- ***Consulenza*** relativa alle varianti in corso d'opera, accompagnata da un ampio ventaglio di scelta;
- ***Manuale Immobiliare,*** utile e di facile consultazione, che Le permetterà di approfondire la conoscenza della Sua nuova abitazione;
- ***Servizio Permute*** che La solleva dalle preoccupazioni relative alla vendita del Suo appartamento e Le permette di vincolare l'acquisto dell'unità immobiliare di nuova costruzione alla vendita del Suo appartamento;

La professionalità e la qualità costruttiva sono il nostro importante biglietto da vista.

Certi di rivederLa presto, voglia gradire i nostri migliori saluti

Costruzioni Sveco Buriani S.p.a.
Ufficio Commerciale

COSTRUZIONI SVECO BURIANI SPA

L'intervento è individuato nel Comune di Castel Maggiore, a 11 Km. da Bologna, ed è raggiungibile attraverso diverse radiali: Via di Corticella (uscita Tangenziale n. 6) – Via Galliera – Via Ferrarese/Saliceto (Strada Provinciale 45) – Trasversale di Pianura; *la tangenziale* è si trova a circa 6 Km.; inoltre sono attivi una serie di servizi pubblici che comprendono tre linee di autobus da e per Bologna (Linee 411 – 413 – 436 per informazioni http://www.atc.bo.it/linee/linee_extraurb.asp) ogni 45 minuti circa e la nuova stazione di Trenitalia in collegamento con il centro di Bologna

(ordinariamente 18 corse in orario tra le 6.00 e le 21.00 – per informazioni www.trenitalia.it).

E' in corso di studio il così detto "*Passante Nord*" che, pur non coinvolgendo direttamente il territorio urbano di Castel Maggiore, favorirà la mobilità intercomunale; così come è in progetto la realizzazione della Nuova Galliera, prevista a ovest del paese, che contribuirà ad alleggerire il traffico di attraversamento lungo il capoluogo.

Sono inoltre previste opere pubbliche di primaria rilevanza: la realizzazione di un sottopasso in Via Chiesa, che abbrevierà gli spostamenti all'interno del Comune - la realizzazione di parchi attrezzati con panchine e piste ciclabili, polmoni verdi tra i diversi nuclei abitativi.

Il territorio è percorso dal fiume Reno e dal canale Navile; in alcuni tratti, le sponde sono state recuperate alla fruizione pubblica e nel prossimo futuro sarà completato il progetto per la realizzazione di veri e propri ***Parchi Fluviali***. E' già stato reso navigabile un tratto del Navile per piccole imbarcazioni e agibile un lungo percorso ciclopedonale naturalistico con sentieri che costeggiano il canale. La pulizia e la sistemazione delle sponde consentono l'utilizzo in sicurezza delle acque del Navile per lo sport e il tempo libero, in un paesaggio dai numerosissimi richiami storici, culturali ed ambientali.

Verrà completata e ottimizzata la rete di piste ciclabili anche per la mobilità intercomunale e con collegamenti alla stazione ferroviaria di Castel Maggiore, di Bologna-Corticella e all'insediamento produttivo di Castel Maggiore.

Castel Maggiore si estende su una superficie di 30,91 Kmq. E' un Comune molto "giovane"; ospita infatti 16.130 residenti, di cui solo l'1,27% rappresenta la popolazione di età superiore a 64 anni e inferiore a 14 anni.

Nel Comune di Castel Maggiore sono presenti:

- **3 Asili Nidi** di cui 2 Comunali e 1 Privato;
- **7 Scuole Materne** di cui 3 Comunali e 4 Private;
- **3 Scuole Elementari**;
- **1 Scuola Media Inferiore**;
- **1 Scuola Media Superiore:** Ist. Tecnico Commerciale – Liceo Scientifico
- **3 Farmacie:** Via Amendola – Via Gramsci - Trebbo di Reno;
- **5 Alberghi**;
- **2 Uffici postali:** Via Moro - Trebbo di Reno;
- **18 Associazioni di volontariato** tra le quali, ad es., Auser (Ass. per autogestione dei servizi e la solidarietà), Ausilio (Ass. per aiutare le persone anziane e disabili impossibilitate a provvedere alla propria spesa), A.V.I.S. (Ass. donatori sangue);
- **3 Parrocchie**;
- **3 Centri Sociali** rivolti a tutti per le attività miranti al mantenimento e al miglioramento della salute degli anziani;
- **1 Centro Giovanile** per favorire l'interazione sociale, le forme di aggregazione con attività di laboratorio e corsi di musica, teatro e lingue, nonché la possibilità di ascoltare musica, leggere, utilizzare il pc e navigare in internet, usare giochi di società e videogiochi;
- **12 Associazioni** e gruppi attivi in campo culturale e membri della consulta culturale (fra cui la Pro Loco);

- **1 Biblioteca Comunale** con orari molto dilatati che prevedono, fra l'altro, anche l'apertura serale 2 giorni alla settimana; la struttura raccoglie diversi servizi, fra i quali lettura in sede, emeroteca, postazione internet, postazione multimediale per la consultazione di banche dati e cd-rom tematici, navigazione internet, fotocopie e stampe, attività di promozione della lettura sia per le scuole che per l'utenza libera;
- **1 Distretto Sanitario – Poliambulatorio** che raccoglie la guardia medica, CUP, prenotazione esami anche telefoniche, ambulatori specialistici (Fisiatria, dentistica, oculistica, cardiologia, otorinolaringoiatria, ortopedia, dermatologia, pediatria), servizio infermieristico domiciliare, ambulatorio infermieristico e primo soccorso (accompagnato dalla presenza dell'ambulanza che garantisce una presenza fissa tutte le sere dalle 20 alle 24);
- **1 Centro Diurno** che costituisce un luogo di accoglienza semi-residenziale per persone anziane;
- **Numerose società sportive**, *campi da tennis*, *piscina*, un campo di *calcio regolamentare*, ecc.

È uno strumento che potrà essere utile per una corretta gestione e manutenzione dell'unità immobiliare. In esso sono contenuti tutti i riferimenti dell'Impresa che ha realizzato l'opera, compresi fornitori ed artigiani, nonché gli elementi progettuali di dettaglio e le fotografie degli impianti prima della posa in opera di pavimenti e rivestimenti (le cosiddette "tracce" di impianto).

La Costruzioni Sveco Buriani S.p.A. già dal 1999 consegna ai propri clienti il ***Libretto casa: manuale d'uso e manutenzione***. Un documento che permette di usare, gestire e conservare nel tempo la casa in modo corretto; esso, ad esempio, fornisce le informazioni necessarie per:

- modificare o ispezionare gli impianti con l'aiuto degli schemi impiantistici più importanti e le relative planimetrie;
- piantare chiodi in tutta tranquillità: la documentazione fotografica dell'alloggio "allo stato grezzo", descrive gli impianti tecnologici e idrici dell'appartamento e dell'edificio;
- conoscere meglio i componenti della propria casa, dei quali si riportano le caratteristiche tecniche;
- migliorare le condizioni microclimatiche dell'alloggio;
- programmare gli interventi di manutenzione dell'intero fabbricato;
- recuperare la documentazione relativa ad autorizzazioni, attestati di conformità relativi all'abitazione, ecc.;
- contattare le ditte che hanno contribuito alla realizzazione dell'appartamento.

Descrizione dell'intervento residenziale

Il complesso residenziale "**I Giardini del Navile**" è raggiungibile da Via Angelelli, perpendicolare alla Via Chiesa, oppure da Via Chiarini e Via Pinardi. Il Comparto è sviluppato su circa 20 ettari di terreno di cui **quasi il 40% destinato a verde pubblico**. La nuova Via Angelelli, in corso di realizzazione, permetterà di raggiungere Bologna più rapidamente by-passando le trafficate vie Matteotti e Gramsci.

La Costruzioni Sveco Buriani, infatti, realizzerà anche tutte le opere di urbanizzazione, a partire dalla rete stradale pubblica con i relativi sottoservizi (illuminazione, rete fognaria, acquedotto, gas, elettricità), le isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, le ampie zone di parcheggio pubblico, il verde, i giochi bimbi, ecc…. I percorsi ciclo-pedonali e la viabilità di servizio sono omogeneamente distribuiti e non privilegiano alcuni isolati rispetto ad altri. Il completamento dei ***percorsi ciclo – pedonali*** attorno al Comparto consentirà di raggiungere tutte le zone del Comune su percorsi sicuri e protetti.

Una barriera fonoassorbente composta da quattro metri di pannelli collocati su un rilevato in terra di un metro e mezzo (verso la ferrovia è alta complessivamente cinque metri e mezzo) interamente piantumato con filari di alberi di alto fusto (betulle) ed arbusti, sarà realizzata lungo la linea ferroviaria che verrà completamente

schermata alla vista; per effetto della barriera il rumore prodotto dal passaggio dei treni sarà quasi totalmente schermato.

Quella ***a verde*** è, come già detto, la superficie predominante dell'intervento: dai giardini privati e condominiali a quelli pubblici attrezzati o "naturali" dove sono previsti oltre **300 alberi di nuovo impianto** ed altrettanti arbusti.

La distanza tra gli edifici, mai inferiore ai 15 metri ma più spesso di oltre 30/40 metri, e le strade sempre integrate da piste ciclabili e pedonali sono il ***life motive*** di questa soluzione urbanistica estensiva, ordinata e semplice ma in armonia con il tessuto urbano degli insediamenti preesistenti che ripropone migliorandolo sensibilmente per qualità, fruibilità e dimensione degli spazi non edificati: *per vivere immersi nel verde senza rinunciare alla comodità e alla sicurezza offerte dai servizi della città ma liberi da traffico e inquinamento*.

Parte del Parco Pubblico: 80.000 Mq di verde attrezzato - Sullo sfondo le ville

Il comparto è suddiviso in 42 lotti, variamente composti per tipologia edilizia. Sono presenti villette unifamiliari, bifamiliari e quadrifamiliari, condomini di tre o quattro piani fuori terra con 5 o 7 appartamenti di varie dimensioni tra cui alcuni attici con ampie terrazze. Gli edifici rispettano gli stessi canoni architettonici per forma e materiali adottati così da caratterizzare l'intero insediamento: l'altezza, i tetti a falde inclinate rivestiti con tegole, il mattone a vista intercalato all'intonaco, le recinzioni in muratura, i cortili con il verde ed i parcheggi privati, ecc.. Un unico vano scala serve normalmente due alloggi per piano. Tutti gli edifici, circondati da ampie zone di verde, sono dotati di ascensore e, naturalmente, privi di barriere architettoniche.

Alcuni fabbricati sono ancora in corso di progettazione

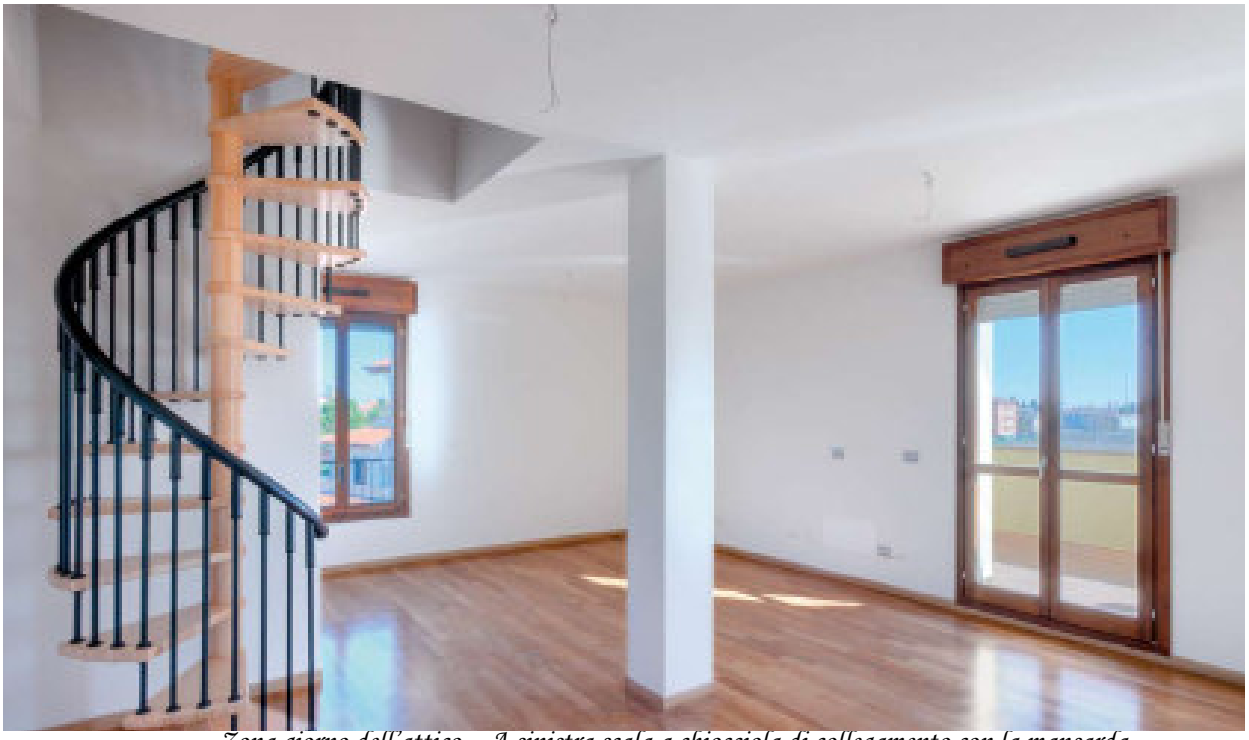
Il Parco giochi per i bambini antistante le ville bifamiliari

COSTRUZIONI | SVECO | BURIANI S.P.A

Breve descrizione delle tipologie previste attualmente

Tipologia 1:

Piccola ed elegante palazzina immersa nel verde, di sole 5 unità immobiliari e caratterizzata da appartamenti con giardini di proprietà oppure ampi terrazzi vivibili: la forma architettonica garantisce il rispetto della privacy riducendo l'introspezione tra unità immobiliari adiacenti o sovrapposte.
I due appartamenti al piano terra hanno un giardino privato, delimitato con rete metallica plastificata, una siepe e un muretto in mattoni per la sola porzione verso i marciapiede pubblici. Al primo piano, i due appartamenti hanno 2 camere da letto e ampie terrazze abitabili.



Zona giorno dell'attico – A sinistra scala a chiocciola di collegamento con la mansarda

Caratterizzate da appartamenti con 2 camere da letto, dotate di giardini di proprietà o di ampi terrazzi vivibili, tutte con cantine, autorimesse e parcheggi privati. All'ultimo piano grande attico con ascensore esclusivo e mansarda arricchita da copertura in legno. La distanza tra ogni edificio, fino a 60 m, garantisce la privacy. Ogni condominio è circondato da recinzioni che consentono ai bambini di giocare con la massima sicurezza

Al secondo e ultimo piano l'attico è molto funzionale ed è dotato di due terrazze di circa 15 mq l'una. **Una scala a giorno, di minimo ingombro, collega l'alloggio al locale di servizio collocato nel sottotetto realizzato con copertura in legno a vista.**

Particolare del coperto dell'attico in legno

Bagno

Tipologia 3:

Edificio realizzato con particolare cura progettuale composto da 7 unità immobiliari con attico circondato, sui quattro lati, da 120 mq di terrazza. Sono disponibili appartamenti monocamera oppure soluzioni con due o tre camere da letto oltre la zona giorno composta da ampio soggiorno e cucina o angolo cottura.

PICCOLI CONDOMINI DI 7 UNITÀ IMMOBILIARI, IN CORSO DI ULTIMAZIONE

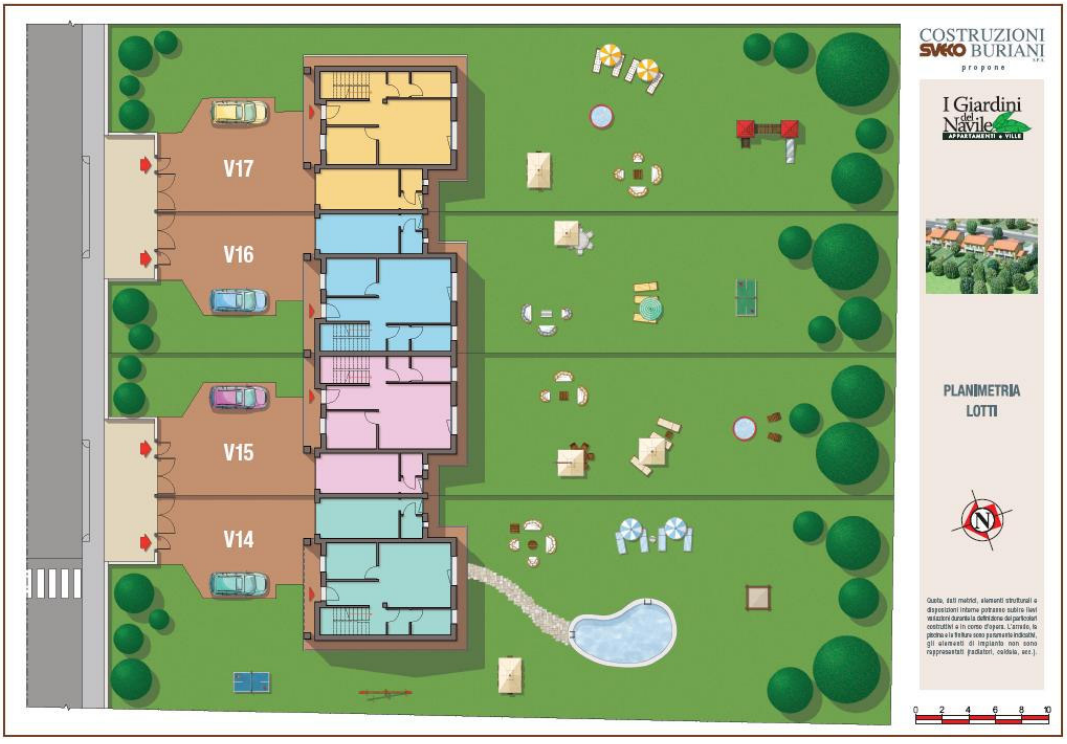
Particolare della terrazza di 120 mq dell'attico

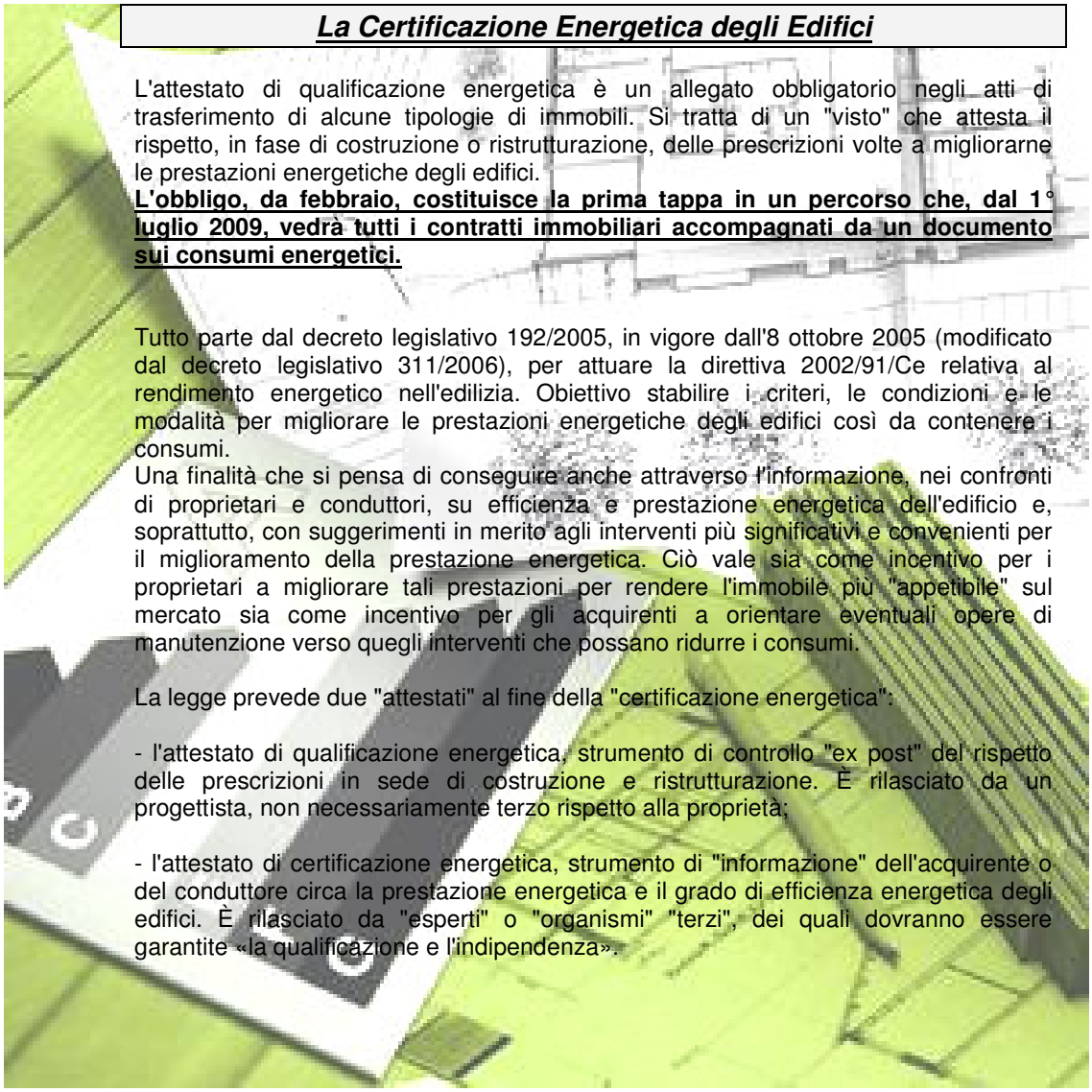
Vista dell'attico su San Luca

Gli appartamenti dispongono di 1, 2 o 3 camere da letto con doppi servizi. Alcune tipologie hanno terrazzi abitabili con strutture schermanti e tutte sono dotate di cantina, autorimessa e parcheggio privato. **Il piano attico è una singolare soluzione con elementi architettonici di pregio, circondata sui quattro lati da una grande terrazza di 120 mq**. Un ampio giardino condominiale circonda l'edificio.

Ville semindipendenti con grandi giardini privati

Queste ville bifamiliari sono separate le une dalle altre dall'autorimessa, in modo che l'indipendenza sia garantita. Grandi giardini di 450 mq caratterizzano l'atmosfera di tranquillità nella quale sono immerse, valorizzata dal prospiciente parco pubblico.
Le ville sono composte da 2 piani fuoriterra più il sottotetto, sono dotate di impianto solare completo e di opzione per il riscaldamento a pavimento





La Certificazione Energetica degli Edifici

L'attestato di qualificazione energetica è un allegato obbligatorio negli atti di trasferimento di alcune tipologie di immobili. Si tratta di un "visto" che attesta il rispetto, in fase di costruzione o ristrutturazione, delle prescrizioni volte a migliorarne le prestazioni energetiche degli edifici.
L'obbligo, da febbraio, costituisce la prima tappa in un percorso che, dal 1° luglio 2009, vedrà tutti i contratti immobiliari accompagnati da un documento sui consumi energetici.

Tutto parte dal decreto legislativo 192/2005, in vigore dall'8 ottobre 2005 (modificato dal decreto legislativo 311/2006), per attuare la direttiva 2002/91/Ce relativa al rendimento energetico nell'edilizia. Obiettivo stabilire i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici così da contenere i consumi.
Una finalità che si pensa di conseguire anche attraverso l'informazione, nei confronti di proprietari e conduttori, su efficienza e prestazione energetica dell'edificio e, soprattutto, con suggerimenti in merito agli interventi più significativi e convenienti per il miglioramento della prestazione energetica. Ciò vale sia come incentivo per i proprietari a migliorare tali prestazioni per rendere l'immobile più "appetibile" sul mercato sia come incentivo per gli acquirenti a orientare eventuali opere di manutenzione verso quegli interventi che possano ridurre i consumi.

La legge prevede due "attestati" al fine della "certificazione energetica":

- l'attestato di qualificazione energetica, strumento di controllo "ex post" del rispetto delle prescrizioni in sede di costruzione e ristrutturazione. È rilasciato da un progettista, non necessariamente terzo rispetto alla proprietà;

- l'attestato di certificazione energetica, strumento di "informazione" dell'acquirente o del conduttore circa la prestazione energetica e il grado di efficienza energetica degli edifici. È rilasciato da "esperti" o "organismi" "terzi", dei quali dovranno essere garantite «la qualificazione e l'indipendenza».

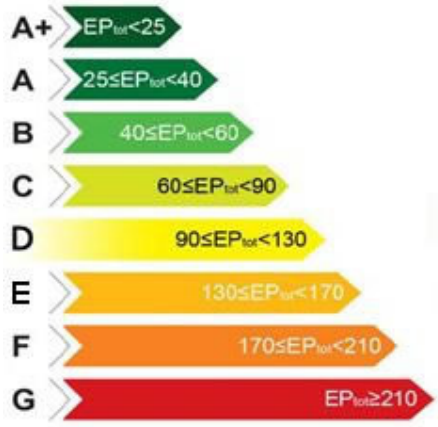
La certificazione stabilita dal Comune.

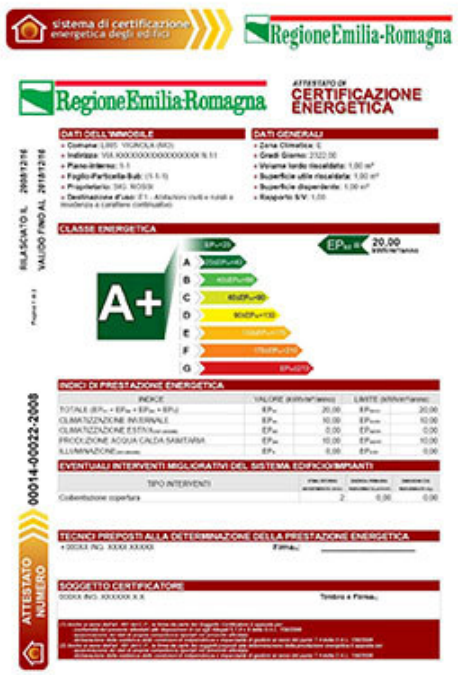
Con la disciplina transitoria, sino al 1° luglio 2008, l'obbligo di allegazione per i contratti traslativi o di locazione (pena la nullità relativa) riguarda:
- i nuovi edifici: ossia quelli costruiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, rispettivamente, richiesto o presentata dopo l'8 ottobre 2005 (in caso di permesso di costruire è alla data della richiesta che bisogna fare riferimento);
- gli edifici di superficie utile superiore a mille metri quadrati, oggetto di interventi di integrale ristrutturazione dell'involucro esterno o di demolizione e ricostruzione, il tutto in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, rispettivamente richiesto o presentata dopo l'8 ottobre 2005;
- gli edifici agevolati, ossia gli immobili sui quali sono stati eseguiti, dopo il 1° gennaio 2007, interventi per il miglioramento delle prestazioni energetiche per i quali si intenda accedere ad agevolazioni, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, in relazione ai quali sia già stato rilasciato l'attestato di certificazione energetica o, in via transitoria, l'attestato di qualificazione;
- gli edifici pubblici o detenuti da soggetti pubblici per i quali dopo il 1° luglio 2007

siano stati rinnovati ovvero stipulati nuovi contratti relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione;
- gli edifici (o singole unità) di superficie utile superiore a mille metri quadrati, a prescindere dall'epoca di costruzione, sempre che l'atto traslativo abbia per oggetto l'intero immobile.

Dal 1° luglio 2008, l'obbligo di allegazione riguarda, oltre agli edifici elencati, anche tutti gli altri, a prescindere dall'epoca di costruzione e dalla superficie utile, escluse soltanto le unità immobiliari di superficie inferiore a mille metri quadrati. Infine, dal 1° luglio 2009 l'obbligo riguarda tutti gli edifici, a prescindere dall'epoca di costruzione e dalla superficie.

Sintesi delle dotazioni e delle caratteristiche tecniche delle unità immobiliari

Il rendimento energetico degli edifici	



Sempre più frequentemente i temi che riguardano l'energia sono percepiti e dibattuti in ogni settore della società; oggi e ancor più negli anni a venire saranno meno disponibili e molto più costose le risorse energetiche da fonte fossile, il costo del petrolio sarà in continuo aumento, la domanda di energia sempre maggiore, l'impiego di apparecchi domestici ancora più vario e diffuso.

Questi aspetti, uniti alla necessità di ridurre la dipendenza energetica del nostro paese dall'estero impongono un ripensamento che, non solo per l'edilizia, coinvolge le istituzioni, i progettisti, i produttori ed i costruttori.

Con il decreto legislativo 19 agosto 2005 n.192 anche per il settore italiano dell'edilizia vengono stabiliti i criteri, le condizioni e le modalità al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici

.

Una delle più importanti novità della normativa sarà la certificazione energetica dell'edificio, necessaria per tutte le nuove costruzioni. Il certificato integrerà la documentazione degli atti di compravendita e di locazione dell'edificio ed inciderà anche sul valore immobiliare dello stesso.

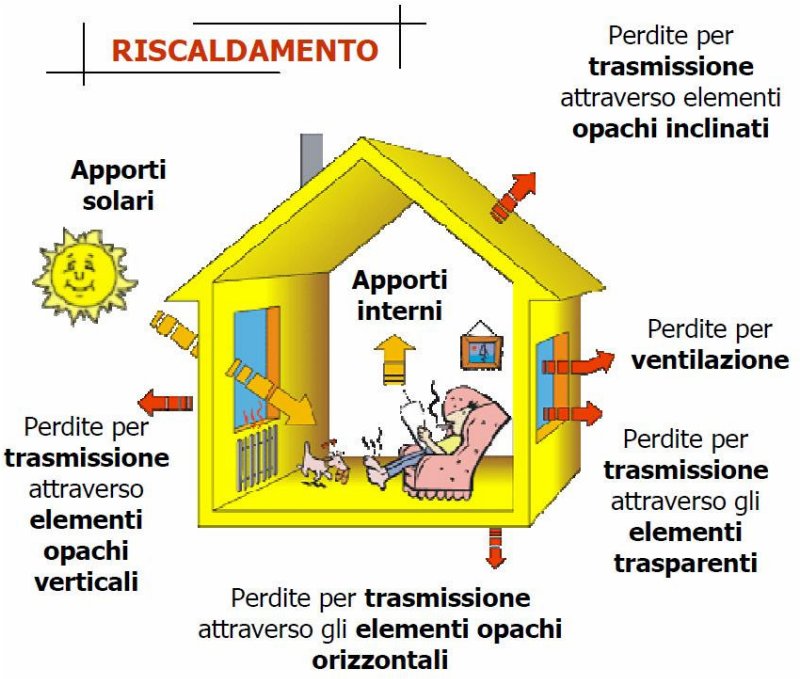
Nel certificato sarà indicata la quantità di energia consumata annualmente dall'edificio, varrà 10 anni e riporterà informazioni sull'involucro edilizio e sugli impianti tecnologici installati.

Le soluzioni costruttive che consentono il rispetto della norma sono diverse. Noi abbiamo adottato i criteri ritenuti più efficienti per limitare il consumo di energia ed abbiamo ottenuto risultati che soddisfano ampiamente i requisiti prescritti dalla norma; infatti abbiamo progettato edifici che richiedono valori medi di fabbisogno energetico inferiori alla metà dei limiti di legge:

Esempi di prestazione energetica (riscaldamento)	**(kWh/m^{2}a)**
Edifici convenzionali non rispondenti alle normative sul risparmio energetico	220-250
Edifici convenzionali corrispondenti alle precedenti normative	80-100
Le Villette dei Giardini del Navile – valori di progetto *	**30 - 45**
Le Villette dei Giardini del Navile – valori limite di Legge 2008 *	**70 - 85**
Edifici a basso consumo energetico	30-50
Edifici passivi	< 15

*: i valori espressi sono puramente indicativi in quanto non sono disponibili i Decreti attuativi nazionali, mentre la Regione Emilia Romagna sta già predisponendo un proprio regolamento.

L'energia "di progetto" necessaria per il riscaldamento è quindi meno di un quarto di quella necessaria per riscaldare un fabbricato tradizionale (con più di 15 anni) e mediamente il 50% in meno del massimo consumo previsto dalla normativa più recente (in vigore con i limiti più rigidi nel 2010), con evidenti effetti sui consumi di gas.


RISCALDAMENTO
Perdite per trasmissione attraverso elementi opachi inclinati
Apporti solari
Apporti interni
Perdite per ventilazione
Perdite per trasmissione attraverso elementi opachi verticali
Perdite per trasmissione attraverso gli elementi trasparenti
Perdite per trasmissione attraverso gli elementi opachi orizzontali

Gli elementi che hanno contribuito al raggiungimento del risultato sono:

- Il prevalente orientamento verso Sud delle zone giorno, che consente il migliore sfruttamento degli apporti solari in inverno (ed è anche più facilmente ombreggiabile in estate).
- L'isolamento termico delle pareti esterne di tamponamento: un kWh risparmiato mediante l'isolamento termico vale di più di un kWh risparmiato con l'uso del più efficiente sistema di riscaldamento/raffreddamento perché il ciclo di vita dei materiali termoisolanti è molto più lungo rispetto a quella degli impianti. Per ottenere ciò abbiamo previsto:
  - murature con elevato potere isolante e di spessore variabile da 36 a 44 cm
  - infissi con telai maggiorati, doppia guarnizione di tenuta, vetri ad elevata prestazione termica.
- L'impiego di caldaie con rendimenti a regime superiori al 90% ("caldaie ad alto rendimento").
- Isolamento con fascia termoisolante dei tubi in cui circola acqua calda (acqua calda sanitaria, acqua dell'impianto di riscaldamento).
- valvole termostatiche sui radiatori e cronotermostati ambiente.

SEZIONE TIPO DELLA MURATURA ESTERNA NELLA VERSIONE "A CASSETTA"

Tutti gli edifici sono dotati di:

- Predisposizione impianto aria condizionata;
- Predisposizione impianto solare;
- Predisposizione impianto di allarme;
- Accurati isolamenti termici e acustici in conformità alle più rigide norme tecniche;
- Struttura antisismica;
- Videocitofono;
- Antenna terrestre e satellitare;
- Quadro elettrico con funzione **restart**: quando va via la luce per un temporale o per uno sbalzo di tensione, riattiva la corrente solo se non ci sono guasti nell'impianto elettrico;

Per le ville, ad integrazione di quanto sopra:
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento;
- Impianto di deumidificazione asservito al raffrescamento;
- Impianto solare per produzione acqua calda;
- Impianto fotovoltaico da 1 KW;
- Caldaia a condensazione;
- Scuretti in legno;
- Inferriate al piano terra a protezione dell'unità immobiliare;

Tutti gli appartamenti ubicati al piano terra e dotati di giardino saranno forniti di arredo per il verde (pavimentazioni, alberi ed arbusti) quando previsti dal progetto architettonico.

Agli altri piani, le ampie terrazze coperte compensano la mancanza del giardino e creano spazi aperti ugualmente godibili. In alcune logge, ove si è ritenuto più opportuno, sono state ricavate nicchie per la caldaia con indubbi vantaggi per l'arredabilità dell'alloggio.

I locali tecnici, le cantine ciclabili ed i garage sono distribuiti al piano terra.

DESCRIZIONE TECNICA

Struttura conforme alle norme antisismiche

Il fabbricato è progettato in conformità alle leggi in materia di costruzioni antisismiche come da nuova classificazione del rischio sismico in Italia.

Un valore aggiunto non visibile ma sinonimo di assoluta garanzia di durata e sicurezza della casa.

Opere strutturali

Le opere strutturali dovranno essere realizzate conformemente alle norme vigenti al momento della loro progettazione esecutiva.

La fondazione è a reticolo di travi mentre la struttura portante in elevazione è del tipo “a telaio” e cioè formata da travi e pilastri in calcestruzzo armato.

Tutti i solai sono in latero - cemento (travetti + pignatte) completati in opera con getto in conglomerato cementizio, secondo le indicazioni del progetto esecutivo.

La scala, realizzata in cls. armato, collega i piani dell’alloggio alla mansarda realizzata con struttura di copertura in legno a vista.

Murature e tramezzi

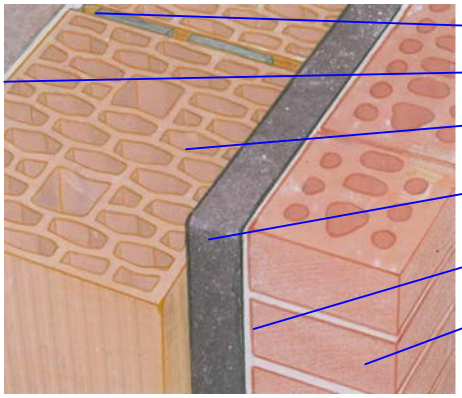
In relazione alla loro funzione, le murature sono dei seguenti tipi:
Tamponamento esterno, diversificato per pareti intonacate o con finitura a vista:

- tamponamento “a cappotto” composto da blocchi di termolaterizio dello spessore di 30 cm e rivestito con isolamento termico esterno in pannelli di polistirene espanso;

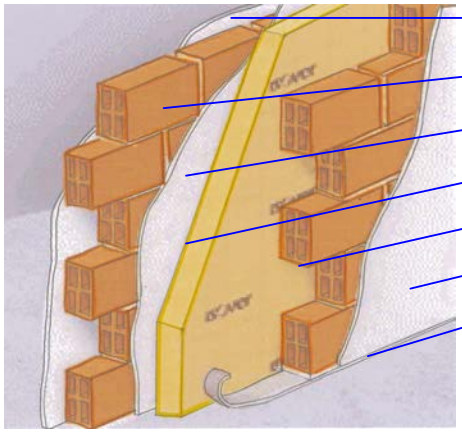
Finitura a cappotto: applicazione delle lastre termoisolanti sul lato esterno, prima del fissaggio con tasselli

- tamponamento ”a cassetta” composta da muratura in mattoni faccia a vista, rinzaffo, intercapedine isolata termicamente mediante pannelli di polistirene espanso con grafite, o similari, parete interna in muratura di termolaterizio spessore cm. 25 intonacata verso l’alloggio, per uno spessore totale minimo di 45 cm circa.

Finitura faccia a vista: particolare isolamento e rinzaffo


corsi di malta a “ponte termico interrotto”
intonaco interno
blocco di termo-laterizio
lastra di polistirene espanso “grafite”
rivestimento in malta cementizia
mattone in laterizio finitura “a vista”

Particolare della parete esterna di tamponamento



Particolare della parete di separazione tra unità immobiliari

I muri interni delle autorimesse e quelli delle cantine saranno realizzati con blocchi d’argilla espansa o similari, stuccati e tinteggiati o in forati di laterizio intonacato e tinteggiato, a discrezione della D.L.; i locali non abitabili (es. cantine, soffitte, ecc..) potranno anche essere realizzate con pareti del tipo “a secco” (cartongesso). Le autorimesse saranno completate esternamente con muratura di laterizio e finitura a vista.

Per la formazione dei vani all’interno degli alloggi e, comunque, ove indicato nei disegni di progetto, verranno realizzati tramezzi con blocchi di laterizio forato di spessore variabile tra 8 e 12 cm in funzione delle esigenze impiantistiche.

A divisione tra alloggi confinanti verrà eseguita una doppia parete composta da due blocchi di laterizio dello spessore di cm 12, con interposto un pannello termo-fonoisolante. Tutti i prodotti impiegati saranno conformi alle normative vigenti per il loro specifico utilizzo.

Intonaci - Stuccature - Rasature

Tutte le pareti ed i soffitti dei locali abitabili saranno intonacati con prodotti premiscelati a base di calce-cemento o scagliola a discrezione della D.L.; per la protezione di tutti gli spigoli saranno utilizzati appositi paraspigoli in lamiera zincata rasati e tinteggiati.

Isolamenti

Isolamento termico esterno: Isolamento termico esterno: sulle murature esterne del tamponamento realizzate in blocchi di termolaterizio (cappotto) e nelle intercapedini della muratura esterna (a cassetta) saranno utilizzati pannelli termoisolanti in polistirene espanso o similare.

Isolamenti termici orizzontali: i locali riscaldati situati a piano terra o collocati su locali non riscaldati saranno isolati termicamente con la posa sul solaio grezzo di pannelli in polistirene estruso o similare.

Isolante termico: particolare posa con rete di armatura del massetto di protezione

Isolamenti termici ed acustici verticali: l'isolamento tra le murature a divisione alloggi verrà realizzato mediante la posa di pannelli idonei a garantire l'isolamento termico ed acustico.

Tutti i prodotti impiegati saranno conformi alle normative vigenti per il loro specifico utilizzo.

Impermeabilizzazioni

I solaio di copertura e le terrazze saranno impermeabilizzate con posa di prodotti garantiti e certificati.

Solaio di copertura: struttura portante

Solaio di copertura: isolamento e ventilazione

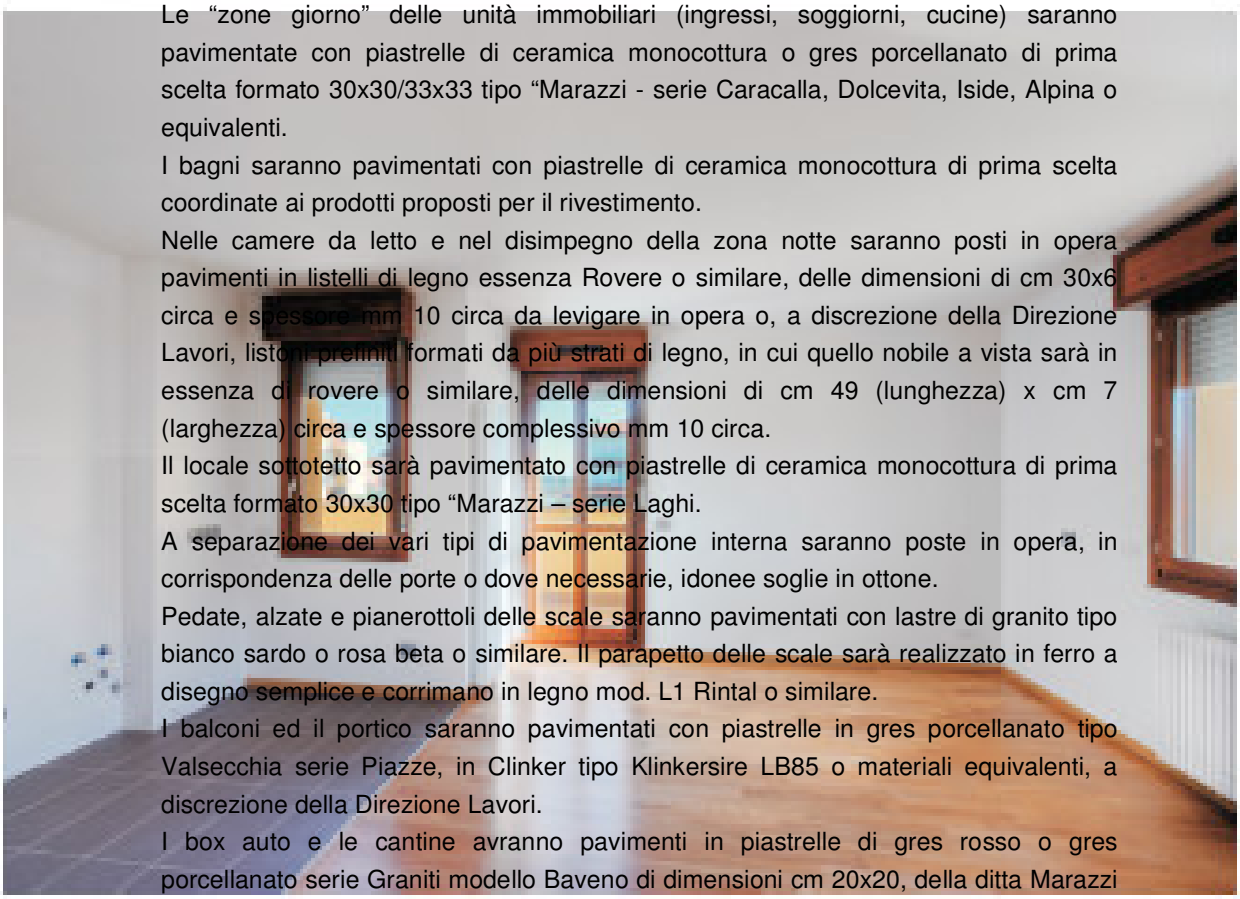
Solaio di copertura: guaina impermeabilizzante

Guaina impermeabilizzante nella terrazza

Lattonerie

A coronamento della copertura ed a chiusura dei manti impermeabili, ove indicato nel progetto architettonico e, comunque, ove necessario, verranno realizzate bandinelle, converse, scossaline e grondaie in lamiera di rame negli spessori opportuni. Anche i pluviali esterni saranno in lamiera di rame ed ancorati alla muratura mediante appositi collari.

Sottofondi - Pavimenti



Le “zone giorno” delle unità immobiliari (ingressi, soggiorni, cucine) saranno pavimentate con piastrelle di ceramica monocottura o gres porcellanato di prima scelta formato 30x30/33x33 tipo “Marazzi - serie Caracalla, Dolcevita, Iside, Alpina o equivalenti.

I bagni saranno pavimentati con piastrelle di ceramica monocottura di prima scelta coordinate ai prodotti proposti per il rivestimento.

Nelle camere da letto e nel disimpegno della zona notte saranno posti in opera pavimenti in listelli di legno essenza Rovere o similare, delle dimensioni di cm 30x6 circa e spessore mm 10 circa da levigare in opera o, a discrezione della Direzione Lavori, listoni prefiniti formati da più strati di legno, in cui quello nobile a vista sarà in essenza di rovere o similare, delle dimensioni di cm 49 (lunghezza) x cm 7 (larghezza) circa e spessore complessivo mm 10 circa.

Il locale sottotetto sarà pavimentato con piastrelle di ceramica monocottura di prima scelta formato 30x30 tipo “Marazzi – serie Laghi.

A separazione dei vari tipi di pavimentazione interna saranno poste in opera, in corrispondenza delle porte o dove necessarie, idonee soglie in ottone.

Pedate, alzate e pianerottoli delle scale saranno pavimentati con lastre di granito tipo bianco sardo o rosa beta o similare. Il parapetto delle scale sarà realizzato in ferro a disegno semplice e corrimano in legno mod. L1 Rintal o similare.

I balconi ed il portico saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato tipo Valsecchia serie Piazze, in Clinker tipo Klinkersire LB85 o materiali equivalenti, a discrezione della Direzione Lavori.

I box auto e le cantine avranno pavimenti in piastrelle di gres rosso o gres porcellanato serie Graniti modello Baveno di dimensioni cm 20x20, della ditta Marazzi o in conglomerato cementizio additivato superiormente con prodotti indurenti al quarzo, con superficie lisciata con mezzo meccanico o prodotti similari.

Alcuni esempi di pavimenti personalizzati dai clienti

Rivestimenti e zoccolini

Le pareti attrezzate delle cucine saranno rivestite nelle zone indicate dai disegni fino all'altezza di 160 cm dal pavimento; i bagni avranno tutte le pareti rivestite fino ad H. 200 cm.

I materiali proposti saranno piastrelle di ceramica di prima scelta, di vario formato, tipo "Marazzi" - serie Domus, Ice Cream, Spezie, Sugar, Glitter, Panda Mix, Perù, Smile o equivalenti.

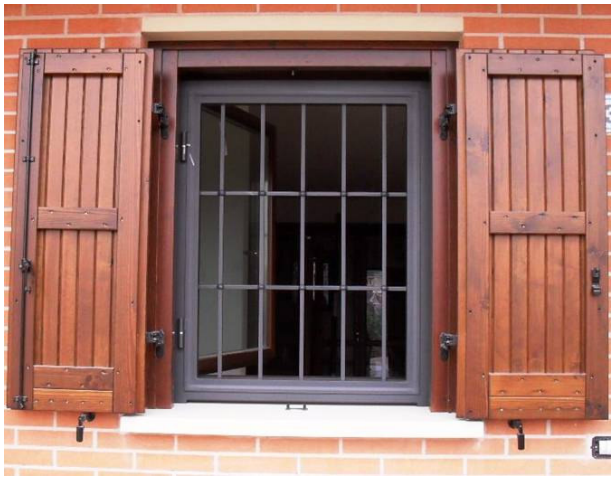
Nei locali con pareti non rivestite saranno posati battiscopa in legno ramino tinto noce.

Alcuni esempi di pavimenti e rivestimenti nei bagni e nella cucina personalizzati dai clienti

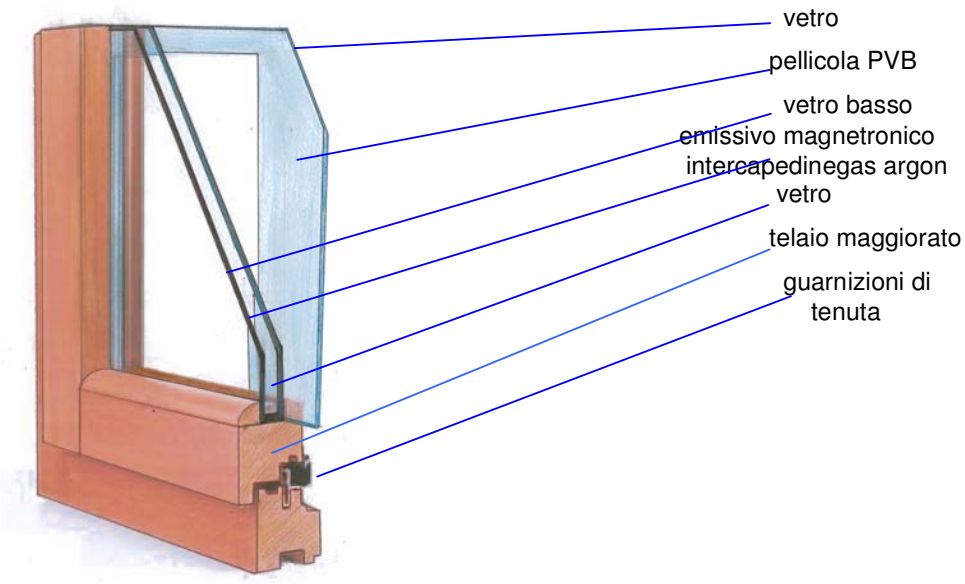
Serramenti esterni ed interni

Gli infissi saranno del tipo “ESTE” della ditta Lavoranti Legno o di altra ditta (Cormo) con analoghe caratteristiche: telai maggiorati in legno di pino nord europeo (Scandinavia) tinto noce medio con doppia/tripla guarnizione e vetro-camera basso-emissivi ad elevato isolamento termo-acustico, maniglia in alluminio anodizzato, scuroni esterni in legno. Tutte le aperture (finestre e porte finestre) al piano terra sono dotate di cancelletti di sicurezza in ferro di colore grigio antracite.

Infisso esterno



Infisso esterno: cancello di sicurezza



Infisso esterno: particolare descrittivo

I portoni basculanti delle autorimesse sono realizzati con pannelli in lamiera zincata presagomata e verniciata con colori RAL, tipo Tester Silver della ditta Mistral o in alternativa modello Prima Robur versione Orizzontale linea Acciaio di colore perla RAL 1013, con maniglia in lega di alluminio di colore argento, della ditta FIS Spa, o similari, tutti predisposti per l'automazione.

Le porte delle ***cantine*** sono previste in lamiera zincata.

Il cancellino per l'ingresso pedonale ed il cancello per l'accesso carrabile sono in ferro verniciato di colore grigio antracite, prodotti dalla ditta Officina Presentati.

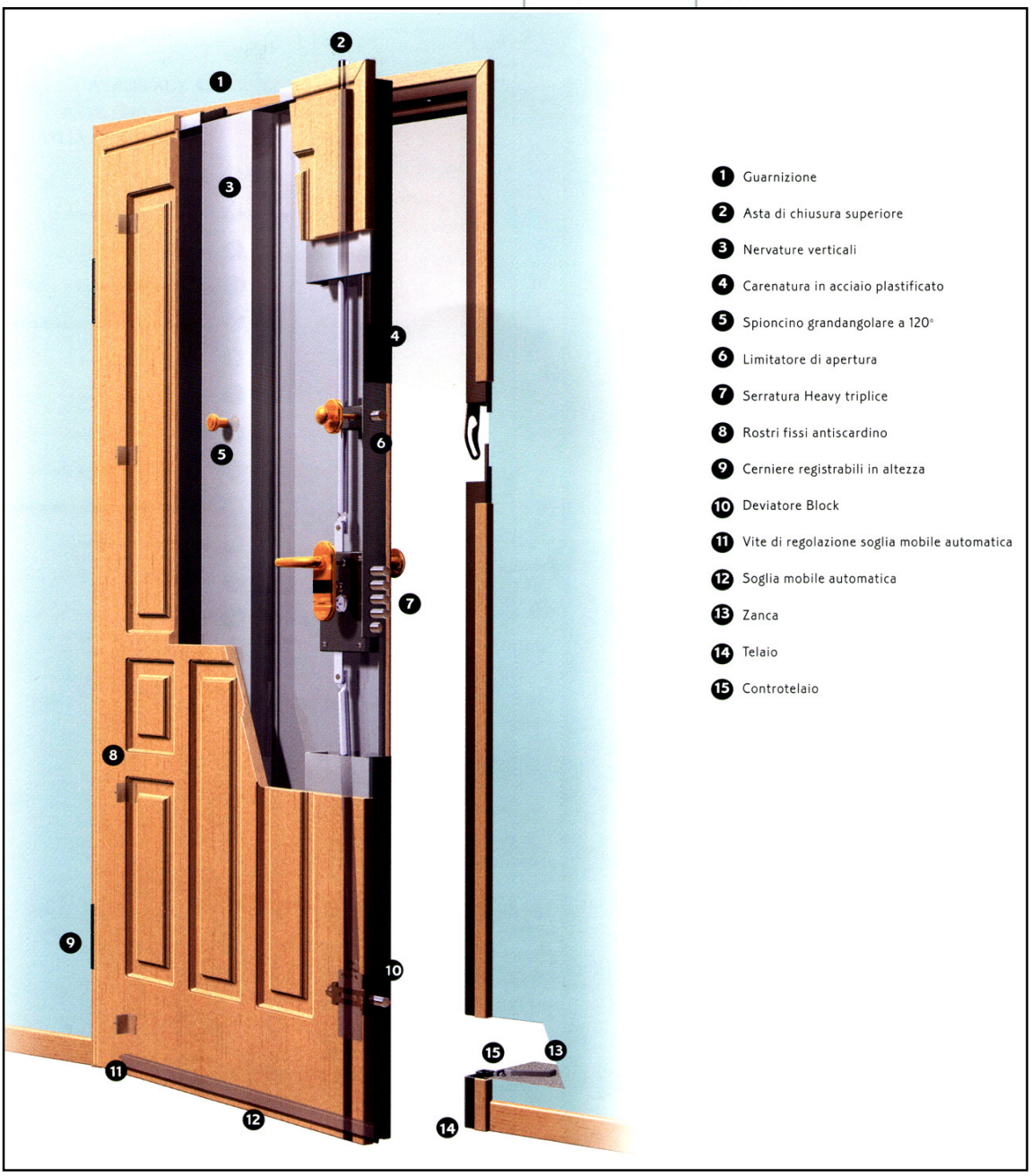
Il cancello carrabile è dotato di automatismo per l'apertura automatica della ditta Sorce & Vannini.

Scala interna

Mansarda

Portoncino blindato

Particolare del soggiorno



I portoncini d'ingresso degli alloggi, delle dimensioni come da elaborati grafici, saranno di sicurezza, a doppia lamiera di acciaio e fissati alla parete tramite controtelaio in profilato di acciaio; i portoncini sono rivestiti sul lato interno all'alloggio da un pannello in legno dello stessa essenza delle porte interne, mentre sull'esterno sono rivestiti da un pannello laccato perla RAL 1013; sono isolanti termicamente ed acusticamente. La serratura sarà di sicurezza, con più punti di chiusura. Il portoncino sarà dotato di spioncino grandangolare e sistema di apertura parziale.

Le porte interne delle unità immobiliari saranno tipo Cormo modello Alfa o equivalenti.

Le ante saranno complete di serratura e maniglia a doppia leva e proposte nelle finiture tanganica noce tinto e tanganica naturale o bianca.

Tinteggiatura

Tutte le pareti dei locali accessori del piano terra (box auto e cantine) saranno tinteggiati a tempera data a spruzzo con macchina.

Tutti i soffitti e le pareti non rivestite interne delle unità immobiliari, saranno tinteggiate con tempera bianca.

Opere esterne

Le sistemazioni esterne prevedono zone destinate a verde ed altre pavimentate.

La villetta avrà le reti della fognatura separate per acque nere, acque grasse di cucina ed acque piovane.

I giardini saranno recintati con rete plastificata i cui paletti saranno posti su plinti; l'altezza della recinzione nella porzione a Sud è pari a 140/150 cm., 110/120 cm nelle altre parti. Le recinzioni tra il lotto e la pubblica via saranno realizzate in muratura di mattoni a faccia vista a due teste ed altezza 40 cm. circa, oltre alla recinzione in rete plastificata collocata sul lato interno della siepe piantata a ridosso del muretto.

Le pavimentazioni pedonali e carrabili saranno realizzate con elementi di calcestruzzo vibrocompresso multistrato autobloccanti di colore grigio e/o rosso della ditta Senini o similare.

E' inoltre compresa la fornitura e sistemazione alle quote di progetto di terreno vegetale nelle aree a verde, la semina con erba e la posa di siepe, di essenza autoctona, lungo i tratti di recinzione su prato (su un solo lato della recinzione tra unità confinanti). La medesima siepe sarà collocata anche a ridosso del muro di confine.

Impianto elettrico

Impianto elettrico

Le dotazioni impiantistiche - complete di placche di finitura in tecnopolimero colorato tipo CHORUS LUX della ditta GEWISS o similare - all'interno delle unità immobiliari sono, di massima, così previste:

Cantina

- n. 1 punto luce interrotto completo di corpo illuminante

Autorimessa

- n. 1 punto luce interrotto completo di corpo illuminante fluorescente
- n. 1 presa UNEL 2x10/16A
- n. 1 punto di predisposizione automatismo basculante

Ingresso

- n. 1 punto luce deviato o invertito
- n. 1 videocitofono a parete
- n. 1 centralino alloggio
- n. 1 predisposizione centrale allarme

Cucina

- n. 1 punto luce interrotto a soffitto
- n. 1 punto luce interrotto a parete
- n. 1 presa 2x10 A+T
- n. 3 prese 2x10/16 A+T UNEL
- n. 2 prese 2x10/16 A+T UNEL con sezionatore (forno-lavastoviglie)
- n. 1 predisposizione rilevatore volumetrico

Bagno piano primo

- n. 1 punto luce interrotto a soffitto

- n. 1 punto luce interrotto a parete

- n. 1 presa 2x10 A+T

- n. 1 tirante chiamata di soccorso

Bagno piano terra

- n. 1 punto luce interrotto a soffitto

- n. 1 punto luce interrotto a parete

- n. 1 presa 2x10 A+T

- n. 1 interruttore bipolare

- n. 1 predisposizione rilevatore volumetrico

- n. 1 presa 2x16 A+T UNEL con sezionatore (lavatrice)

Soggiorno

- n. 1 punti luce deviato

- n. 1 punti luce interrotto

- n. 4 prese 2x10 A+T

- n. 1 presa 2x10/16 A+T UNEL

- n. 2 predisposizioni presa TELECOM (fonia)

- n. 1 presa TV terrestre e satellitare

n. 1 allacciamento per termostato ambiente

- n. 1 predisposizione impianto Home Theater

Camera letto superiore a 14 mq

- n. 1 punto luce invertito

- n. 1 presa 2x10/16 A+T

- n. 2 prese 2x10 A+T

- n. 1 presa 2x10/16 A+T UNEL

- n. 1 predisposizione presa TELECOM (fonia)

- n. 1 presa TV terrestre

- n. 1 predisposizione rilevatore volumetrico

Camera letto inferiore a 14 mq

- n. 1 punto luce deviato

- n. 1 presa 2x10/16 A+T UNEL

- n. 1 prese 2x10/16 A+T

- n. 1 prese 2x10 A+T

- n. 1 presa TV terrestre

- n. 1 predisposizione presa TELECOM (fonia)

- n. 1 predisposizione rilevatore volumetrico

Disimpegno - Corridoio

- n. 1 punto luce deviato

Terrazze - logge - balconi

n. 1 punto luce deviato completo di corpo illuminante

Impianto fotovoltaico

In conformità alle norme vigenti per lo specifico intervento, l'impianto sarà semplicemente predisposto (canalizzazione) o completo di pannelli solari.

Il quadro elettrico di ogni alloggio è così composto:

1 – Interruttore differenziale generale e Tester per la verifica del corretto funzionamento della protezione “salvavita” dell’impianto elettrico ;

2 – Il quadro sarà attrezzato con differenziale dotato di dispositivo restart: quando va via la luce per un temporale o per uno sbalzo di tensione, si riattiva automaticamente la corrente solo se non ci sono guasti nell’impianto elettrico;;

3 – Tester;

4 - Linea prese: a questa linea sono collegate tutte le prese elettriche per uso generico;

5 - Linea prese cucina: intercetta tutte le prese a servizio della cucina;

6 - Linea condizionatore: questa linea di corrente è predisposta per la macchina esterna dell’impianto di condizionamento;

7 - Linea luce: a valle di questo interruttore magnetotermico parte la linea a cui sono collegati tutti i punti luce dell’alloggio con i relativi comandi;

Impianto telefonico e antenna TV

Nelle singole unità immobiliari la predisposizione dell'impianto telefonico comprenderà la messa in opera dei tubi/canali e delle scatole telefoniche da incassare nella muratura. Il completamento dell'impianto sarà effettuato dall'erogatore del servizio su richiesta del Cliente.

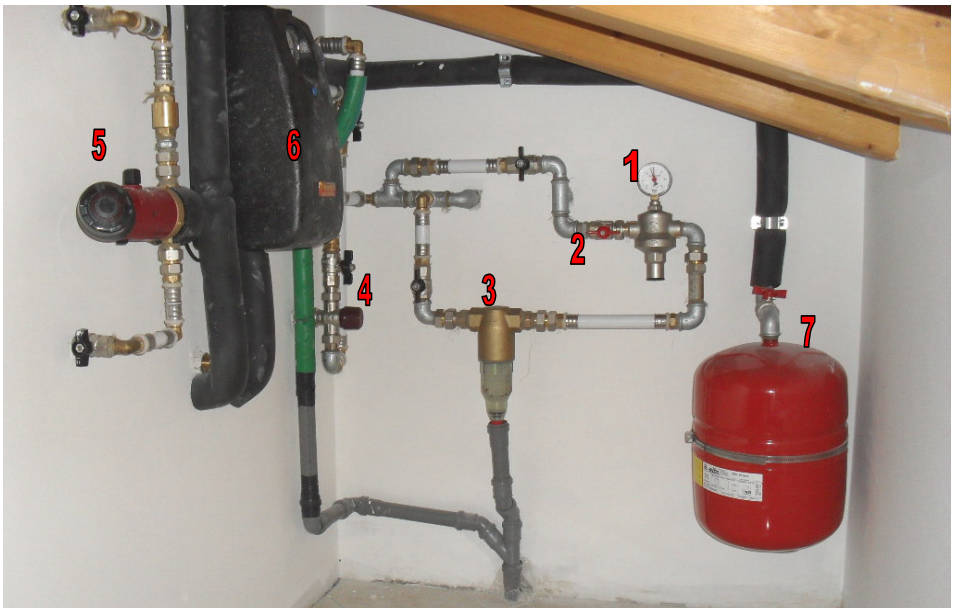
Sarà realizzato un impianto televisivo con antenna terrestre e satellitare poste sulla copertura.

Impianto idrico termico sanitario

L'impianto idrosanitario e di scarico è costituito dall'insieme degli elementi (colonna montante, tubature, contatore ecc.) che hanno la funzione di distribuzione dell'acqua all'alloggio e di smaltimento degli scarichi liquidi.

L'impianto idraulico ha origine a valle del contatore fornito dall'ente erogatore HERA posto in apposita nicchia in muratura chiusa da ante metalliche posizionata sul confine di proprietà di ogni singola unità immobiliare.

Prima della distribuzione all'interno dell'alloggio, l'acqua arriva alla "zona caldaia" posta nel locale sottotetto in cui sono collocati la caldaia, il bollitore per l'accumulo dell'acqua calda sanitaria e i dispositivi di seguito elencati:



1): riduttore di pressione; la regolazione si effettua svitando il tappo alla base ed intervenendo sulla vite (pressione consigliata 2/2.5 bar)

2): valvola di intercettazione generale acqua;

2bis): valvola di by-pass acqua; normalmente in posizione di arresto, viene aperta in caso di guasti o manutenzioni su 1/3/8 per consentire l'afflusso di acqua;

3): filtro meccanico acqua autopulente; periodicamente procedere alla pulizia dei filtri svitando il filtro con l'apposita chiavetta, dopo aver chiuso la valvola di intercettazione generale;

4): valvola miscelatrice acqua calda sanitaria; è una ulteriore sicurezza per evitare temperature troppo elevate nel circuito sanitario;

5): pompa di ricircolo; consente l'erogazione in tempi brevi di acqua calda al rubinetto (impostarne il funzionamento negli orari in cui è più probabile l'utilizzo dell'acqua calda; es.: dalle 6 alle 8, ecc…)

6): pompa impianto solare;

7): vaso di espansione impianto solare;

8): dosatore di polifosfati; mantenere efficiente l'apparecchio per ridurre il deposito di calcare negli impianti provvedendo al riempimento della cartuccia seguendo le indicazioni del produttore.

Le tubature dell'impianto idrico per la distribuzione dell'acqua calda e fredda all'interno dell'alloggio sono realizzate in multistrato.

L'impianto per la produzione dell'acqua calda sanitaria è integrato dal pannello solare termico posto sul coperto che, in condizioni di regime, provvede al riscaldamento dell'acqua accumulata nel bollitore senza l'intervento della caldaia o con parziale integrazione della stessa.

Sottotetto: caldaia e bollitore

9): pannello di controllo impianto solare; indica la temperatura dell'acqua nel pannello e regola i parametri di funzionamento dello stesso: non modificare.

10): bollitore capacità 200 litri;

11): caldaia;

Cronotermostato

Gli impianti termici saranno alimentati da una caldaia bitermica murale di tipo rapido, indipendente per ogni alloggio e adatta alla produzione dell'acqua calda sanitaria. Tutti i condomini sono predisposti per l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria; in alcuni, l'impianto è completamente realizzato (lotto 2.3).

Le caldaie saranno di due tipologie, come si evince dagli schemi funzionali: tipologia da incasso, per installazione esterna, e tipologia murale standard per installazione interna.

Valvola termostatica

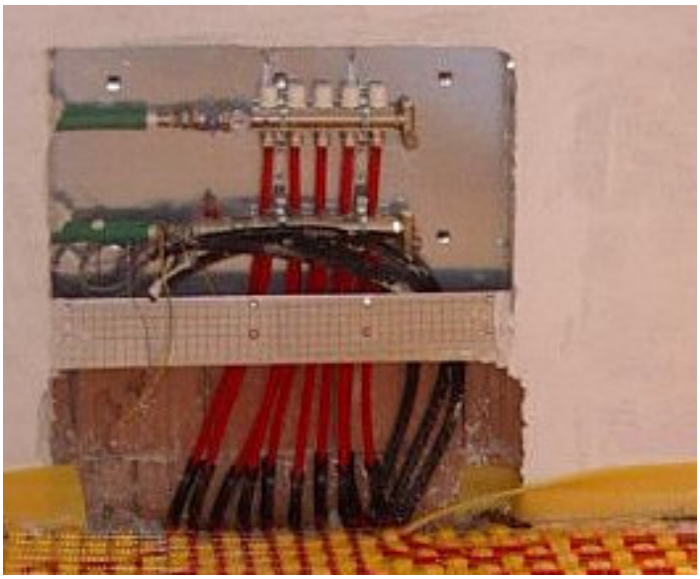
I radiatori installati saranno in acciaio tubolare completi di valvola termostatica.

Solo per alcune unità immobiliari dell'intervento in oggetto è previsto il riscaldamento a pavimento. L'impianto di riscaldamento a pavimento, sempre di tipo autonomo, è composto da pannelli radianti posti in tutta la superficie dell'alloggio, sotto il massetto per la posa del pavimento. Solo nei bagni è presente, oltre ai pannelli radianti, anche il termoarredo modello Novo.

L'impianto ha origine dal collettore complanare da cui partono le tubazioni in polietilene che vengono posate su appositi pannelli isolanti in polistirene appositamente sagomato per creare delle vere e proprie serpentine in ogni ambiente dell'alloggio.

Il tutto è infine ricoperto da un idoneo massetto sul quale verrà poi posato il pavimento.

La regolazione della temperatura avviene tramite cronotermostato posto nel soggiorno; l'impianto è anche predisposto per il montaggio di un termostato in ogni camera da letto che consente una diversa regolazione della temperatura tra gli ambienti.



Collettore complanare

Tubazioni stese su pannello isolante

Gli impianti termici saranno alimentati da una caldaia autonoma bitermica murale di tipo rapido a gas metano, a condensazione con camera stagna - modello Victrix Superior 24 Kw della ditta Immergas o similare - adatta alla produzione dell'acqua calda sanitaria. L'impianto sarà integrato da pannelli solari per la produzione di acqua calda per il circuito sanitario e di accumulatori (bollitori) per consentire il fabbisogno previsto dalle Norme.

I radiatori installati saranno in acciaio tubolare completi di valvola termostatica.

Nei bagni saranno previsti radiatori tubolari in acciaio del tipo termoarredo.

In alcune unità immobiliari, sarà installato l'impianto di riscaldamento a pavimento, in alternativa a quello a radiatori; le unità immobiliari dotate di tale impianto sono individuate con le sigle da V1 a V4 e da V14 a V23.

Le tipologie di apparecchiature fornite nei servizi igienici delle unità immobiliari secondo lo schema previsto dagli elaborati grafici, sono le seguenti:

Vasca da bagno in acciaio smaltato (dim. 170x70 cm) e incassata in muratura completa di gruppo miscelatore monocomando da esterno.

Lavabo in vetrochina bianca (dim. 65/60x50 cm) completo di miscelatore monocomando.

Bidet in vetrochina bianca completo di miscelatore monocomando.

Vaso in vetrochina bianca con cassetta ad incasso a doppio flusso per risparmio ecologico (4 e 9 lt.), completo di sedile e coprisedile.

Piatto doccia in fire-clay bianco formato 70x70 cm, con piletta sifonata, braccio doccia e soffione, completo di gruppo miscelatore.

Attacchi lavatrice con rubinetto in ottone cromato da 1/2" con sifone e scarico.

I sanitari e le rubinetterie saranno del tipo seguente o di modelli equivalenti per tipologia, qualità e dimensioni:

bagno principale: sanitari serie Quinta della ditta Pozzi Ginori o serie Sprint della ditta **Flaminia con lavabo dim. 65x50, wc+bidet a pavimento; rubinetterie serie Eurosmart della ditta Grohe.**

bagno secondario: sanitari serie Quinta della ditta Pozzi Ginori o serie Sprint della ditta Flaminia con lavabo dim. 60x50; rubinetterie Ideal Standard serie CERAMIX 60S.

Ogni box auto sarà dotato di:

attacco per acqua fredda completo di contatore e rubinetto portagomma;

predisposizione scarico per lavandino;

piletta di scarico a pavimento.

Nei giardini privati sarà predisposto, entro un pozzetto, l'attacco dell'acqua fredda al quale sarà possibile collegare l'eventuale impianto di irrigazione.

Predisposizione per impianto di climatizzazione estivo

Per ogni appartamento saranno predisposte le reti di distribuzione – tubazioni gas refrigerante, alimentazione elettrica con linea dedicata e protetta dal quadro alloggio, smaltimento condensa - per l'eventuale installazione di un impianto di climatizzazione estivo del tipo multisplit, con unità interne posizionate nelle camere e nel soggiorno.

N.B.: La Costruzioni Sveco Buriani si riserva la facoltà di apportare quelle modifiche che, per esigenze tecniche, normative, funzionali o estetiche, si rendessero necessarie o utili e per tali motivi fossero decise dalla Direzione Lavori. La Costruzioni Sveco Buriani garantisce che tali eventuali modifiche o varianti non andranno ad alterare la qualità delle opere sopra descritte. La scelta di materiali e/o lavorazioni che nella presente relazione sono proposti come opzioni tra loro alternative, sarà a discrezione della Costruzioni Sveco Buriani.

La presente DESCRIZIONE TECNICA non costituisce elemento contrattuale.

ALCUNE FOTOGRAFIE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Villa bifamiliare: particolare del soggiorno con vista sul giardino di proprietà

Suggestivo particolare del giardino di proprietà di una villa

Suggestiva vista delle ville

Particolare dell'ingresso carrabile delle ville

Piano Finanziario – Modalità di pagamento

Il corrispettivo delle unità immobiliari viene legato allo stato di avanzamento dei lavori, in relazione ai tempi di consegna (che variano in funzione della tipologia e del lotto) e a specifiche esigenze personali.
In qualsiasi caso, in ogni modo, la consegna dell'unità immobiliare avverrà contestualmente alla stipula notarile, oltre alle spese ed oneri contrattualmente previsti.
In questa sede dovrà essere corrisposto il saldo dell'unità immobiliare.

Parte delle somme potranno essere soddisfatte anche mediante provento di mutuo contratto con l'Istituto di credito ***Banca di Bologna – Filiale di Castel Maggiore*** – Via Gramsci n° 226 – a condizioni personalizzabili, particolarmente vantaggiose e riservate esclusivamente ai clienti presentati dall'Impresa. I funzionari di ***Banca di Bologna*** referenti dell'operazione sono:

- ***Dott. Corrado Fornaciari - Telefono 051/41 77 811*** (Direttore di Filiale);
- ***Dott.ssa Silvia Ponti*** - Telefono 051/41 77 811;

i quali sono a Sua disposizione per ogni chiarimento in merito alle eventuali operazioni di cui sopra.

GESTIONE PERMUTA

Il cliente, una volta individuata l'unità immobiliare di nuova costruzione che intende acquistare, può "vincolare" l'acquisto alla vendita dell'appartamento in sua proprietà. Con questa soluzione l'acquirente viene "sollevato" da ogni problema relativo alla vendita, che potrà essere anche curata da Società di intermediazione immobiliare affidabile e di sicuro spessore, a condizioni vantaggiose riservate ai clienti delle Costr. Sveco Buriani S.p.A..

RILASCIO DI FIDEJUSSIONE BANCARIA
POLIZZA DECENNALE POSTUMA (D.Lgs 122/05)

Con il Dlgs 20 giugno 2005 n. 122 è stata introdotta una nuova disciplina in tema di immobili da costruire, che si propone di delineare concreti strumenti di protezione in caso di sottoposizione del costruttore a procedure concorsuali o a procedure espropriative. Il decreto legislativo prevede l'obbligo per il costruttore di consegnare al promittente acquirente (all'atto della stipula della promessa di vendita, che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà di un immobile in corso di costruzione) una fidejussione di importo pari alla somme o al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabile nella promessa di vendita, dovrà ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà (cioè prima del rogito notarile di compravendita). **La fidejussione garantisce, quindi, alla parte promittente l'acquisto la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscosso nel caso in cui il costruttore ricada in una situazione di crisi fallimentare.**

In conformità del Decreto Legge 122/05 la Costruzioni Sveco Buriani S.p.A. rilascerà una fidejussione bancaria pari all'importo che il cliente intende versare prima della consegna dell'unità immobiliare, **escluso l'importo dell'eventuale mutuo**.

Se il cliente dovesse decidere, nel corso dell'opera, di integrare le somme previste da versare, l'impresa richiederà l'emissione di una nuova fidejussione di pari importo.

Risulta quindi evidente che il cliente, all'atto della sottoscrizione del preventivo e/o della promessa di vendita, specifichi in maniera non vincolante l'importo del mutuo che vorrà utilizzare a saldo dell'acquisto.

Suddetta fidejussione, in copia originale, **dovrà essere riconsegnata dal cliente all'impresa contestualmente al rogito notarile** di compravendita dell'unità immobiliare promessa in vendita.

La Costruzioni Sveco Buriani S.p.A., inoltre, consegnerà all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà una **polizza assicurativa indennitaria decennale** a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni a terzi, derivante da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione.

Mutuo – Informazioni Generali – Detraibilità fiscale

Le condizioni del mutuo possono essere valutate personalmente insieme ai funzionari dell'Istituto di credito Banca di Bologna con durata che copre un ventaglio di scelta molto ampio: 5, 10, 15, 20 e addirittura 25 anni, a tasso fisso o variabile o misto. Il personale incaricato della Filiale di Castel Maggiore è a disposizione per suggerire le condizioni più vicine alle proprie esigenze.

Si ricorda che dal 1 Gennaio 1998 è possibile detrarre il 19% degli interessi passivi maturati mutui ipotecari contratti per l'acquisto della "prima casa". Tale detraibilità vige con un limite massimo di € 4.000,00 da suddividere per ciascun acquirente. Ai fini della detraibilità si possono stipulare contratti di mutuo anche prima della stipula notarile dell'atto di acquisto, purché quest'ultimo venga formalizzato entro 12 mesi.

Le circolari dell'Agenzia delle Entrate n. 128 del 23/09/2005 e n. 26 del 31/05/2005 indicano che tra il "spese accessorie legate all'erogazione di un mutuo ipotecario" - legato all'acquisto di un appartamento "prima casa", si possono portare in detrazione, con i parametri di cui alla circolare n. 15 del 20/04/05, le spese connesse relativamente a:

- compensi pagati per la mediazione immobiliare,
- compensi sostenuti per le pratiche presso il Tribunale,
- costi sostenuti per procedure esecutive e concorsuali e
- l'onorario notarile relativo alla pratica di compravendita,
- l'onorario del notaio relativo alla stipula del contratto di mutuo,
- l'imposta di registro, ipotecaria e catastale,
- l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca,
- l'imposta sostitutiva,
- le polizze assicurative legate all'erogazione del mutuo.

Per beneficiare delle suddette agevolazioni fiscali è necessario che:

- avvenga l'iscrizione dell'ipoteca sull'immobile acquistato;
- il soggetto erogante del mutuo deve avere una stabile organizzazione in Italia o nell'Unione Europea;
- l'unità immobiliare deve essere adibita ad abitazione principale entro 1 anno dall'acquisto dal contribuente o dei suoi familiari (Coniuge, parenti entro il terzo grado);
- l' acquisto (rogito) deve essere effettuato nell'arco dell'anno precedente o successivo alla stipula del relativo contratto di mutuo;

Nel caso di mutuo contratto per l'acquisto di casa diversa da quella principale, non è ammessa nessuna detrazione fiscale.

Agevolazioni Fiscali

Le somme degli acconti che il cliente verserà durante lo stato di avanzamento dei lavori verranno assoggettate al pagamento dell'I.V.A. di Legge vigente al momento dell'emissione della fattura. L'aliquota I.V.A. può essere al 4% in presenza dei requisiti soggettivi prima casa e dell'acquisto di un'abitazione non di lusso, al 10% negli altri casi. Per usufruire dell'aliquota agevolata è necessario che l'acquirente:

a) Abbia o stabilisca la residenza entro 18 mesi dalla stipula notarile nel Comune di Castel Maggiore, o abbia sede o eserciti l'attività lavorativa nel Comune di Castel Maggiore

b) Dichiari di non essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione (quindi anche nuda proprietà) di altra casa di abitazione nel Comune di Castel Maggiore;

c) Dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione (quindi anche nuda proprietà) di altra casa di abitazione acquistata da sé stesso o dal coniuge fruendo delle agevolazioni "prima casa" previste a partire dal 1982.

Le medesime agevolazioni si applicano anche per le pertinenze, limitatamente per ciascuna categoria catastale Per esempio C2 (cantina) – C6 (autorimesse e posti auto).

Quindi, le aree destinate a **parcheggio e/o posti auto che abbiano una precisa identificazione catastale,** ai sensi della circolare della direzione del catasto 21/11/75 n. 29/3B/2182 e dell'articolo 15 del D.p.r. 26/10/1972 n. 650, devono essere classificate nella categoria **C6** anche se con classe minore rispetto a quella attribuita ai box auto chiusi. Per l'intervento di Castel Maggiore, ove in presenza di garage e posto auto abbinati alla medesima unità immobiliare, sarà possibile usufruire dell'I.V.A. ridotta solo per una di suddette pertinenza.

In difetto dei requisiti sopraindicati (a, b e c) verrà applicata una aliquota I.V.A. pari al 10%.

Evidenziamo che per poter usufruire dell'aliquota ridotta del 4% è necessario possedere i requisiti prima casa **al momento dell'emissione delle singole fatturazioni** (n. 39 - tabella A - parte II – Dpr 633/72 e articolo 1 – nota I bis – tariffa Dpr 131/86). Quindi, per chi deve vendere una casa e ha promesso di acquistarne un'altra, è necessario comunicarlo all'impresa che provvederà all'emissione delle fatture con l'IVA al 10%, salvo il diritto di variazione in diminuzione dell'IVA dal 10% al 4% nel momento in cui viene venduta la precedente abitazione (circolare 1/E/94 del 02/03/1994).

Parimenti si ricorda che se successivamente alla sottoscrizione della Promessa di vendita, già registrata presso l'Ufficio delle Entrate, l'acquirente decide di intestare la proprietà del bene immobile ad altro soggetto o di co-intestare ad altro soggetto, e sono già state emesse fatture per versamenti in acconto prezzo, la materia tributaria e fiscali impone di:

a) Procedere alla risoluzione della promessa di vendita, mediante atto registrato presso l'Ufficio delle Entrate, sostenendo gli oneri connessi (imposta fissa oltre i bolli);
b) Emettere nota di accredito nei confronti dell'acquirente rinunciatario per tutti i versamenti effettuati. **L'I.V.A. versata sugli acconti potrà essere recuperata solo per l'ultimo anno solare di versamento** (fa fede la data di emissione della fattura).
c) Registrare un nuovo preliminare di vendita con il soggetto subentrante, mediante il pagamento imposta fissa, i bolli e lo 0,5% sull'importo della caparra.

Per l'operazione di cui sopra, rimangono a carico dell'acquirente rinunciatario tutte le spese connesse agli adempimenti descritti e qui non esaustivi.

Sanzioni in caso di decadenza delle agevolazioni Fiscali

Se una persona ha acquistato con i benefici fiscali prima casa, ma non trasferisce la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile acquistato entro 18 mesi dal rogito (ridotti a 12 mesi per chi richiede un mutuo) o vende o dona l'abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto (a meno che non proceda entro 1 anno ad acquistarne un'altra) perde le agevolazioni concesse e deve provvedere al *pagamento dell'imposta all'epoca dell'acquisto risparmiata (differenza tra 4% e 10% per chi ha sostenuto il pagamento dell'I.V.A.) oltre il 30% dell'imposta non pagata e gli eventuali interessi di mora.* Tale penale vige anche nel caso di vendita di sole pertinenze (es. vendita della sola autorimessa). In tale ipotesi, vendita infraquinquennale dell'unità immobiliare, si dovrà, inoltre, sostenere l'imposta sostitutiva (20,0%) sull'eventuale plusvalenza (differenza tra prezzo di acquisto e di vendita) a meno che non si dimostri che l'immobile sia stato utilizzato per la maggior parte del periodo di possesso quale abitazione principale del cedente e dei suoi famigliari.

Detrazione Fiscale 36% sull'acquisto dell'autorimessa

Con la Legge n. 248 del 04/08/2006 è stata prorogata a tutto l'anno 2006 la possibilità di portare in detrazione dall'imposta lorda ai fini I.R.P.E.F. una quota pari al 36% (e fino ad un importo massimo di **Euro 48.000,00**) delle spese sostenute per la realizzazione di determinati interventi di ristrutturazione immobiliare.

Fra gli interventi ammessi al recupero fiscale è compresa la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali **di nuova costruzione e mai utilizzati prima della cessione.** Si vedano le circ. 55/E del 2002 e 95/E del 2000 nelle quali l'Agenzia delle Entrate ha specificato l'applicabilità dei benefici del 36% anche per l'acquisto **di box auto e posti auto pertinenziali** in corso di costruzione acquistati contestualmente o anche successivamente rispetto ad una abitazione di nuova costruzione. Per pertinenze devono intendersi unità immobiliari destinate in modo durevole a servizio dell'unità immobiliare principale anche se posti in fabbricati separati.

Condizioni indispensabili per l'ottenimento di detta detrazione sono (si vedano istruzioni dichiarazione dei redditi e risoluzione delle Agenzia delle Entrate 166/E/98):

1 - Effettuare il versamento tramite **bonifico bancario** (quasi tutti gli Istituti di Credito hanno appositi moduli per procedere alle disposizioni di bonifico di cui alla Legge **248/06** e successive modifiche ed integrazioni) con l'indicazione di:

a) *Causale del versamento ("versamento c/to alloggio identificato con la sigla ___ e* ***box auto pertinenziale*** *identificato con il nn. ____ intervento denominato "I Giardini del Navile" detrazione fiscale Legge 248/06");*
b) *Codice fiscale dell'acquirente e dell'eventuale cointestatario o coniuge in comunione legale dei beni che si intesterà/anno l'unità immobiliare;*
c) *Codice fiscale della Costruzioni Sveco Buriani S.p.A. (00312310378).*

2 - Il bonifico andrà versato, presso Banca di Bologna – Fiera Distric – IBAN IT95 P088 8302 400C C015 0080 788 intestato alle Costruzioni Sveco Buriani S.p.a.

3 - Inviare al **Centro di Servizio** (di cui sotto i riferimenti) apposito modulo prima della dichiarazione dei redditi riferita all'anno in cui si vuole far partire la detrazione, allegando copia del titolo edilizio autorizzativo (D.I.A. – Denuncia Inizio Attività) che vi consegneremo.

4 - Dichiarare nel rogito di acquisto e nella promessa di vendita che il box auto è pertinenziale all'unità immobiliare.

5 - La promessa di vendita deve essere regolarmente registrata presso gli Uffici competenti.

La somma che potrà essere portata in detrazione fiscale corrispondente al costo di costruzione del box auto (**non quindi al valore di vendita**) ed è certificata da apposita dichiarazione che l'impresa si impegna a fornire, peraltro solo in funzione dell'effettivo stato di avanzamento dei lavori relativi alla costruzione del box auto e/o del posto auto. E' quindi ovvio che, per beneficiare completamente del costo di costruzione, è necessario che la costruzione sia ultimata o sia nella fase finale; prima di tale periodo l'impresa potrà dichiarare solo il costo di costruzione effettivamente sostenuto. Tale dichiarazione, attestante il costo di costruzione, non dovrà essere spedita al Centro di Servizio, ma conservata unitamente agli altri documenti relativi ai redditi dell'anno in corso.

La dichiarazione attestante il costo di costruzione è necessario sia rilasciato quantomeno entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui l'acquirente si detrae la prima delle 10 rate in cui viene a essere ripartito l'importo detraibile.

Nel modulo del Ministero delle Finanze di cui alla circolare n. 2006/41933 (che potrà essere acquistato presso una qualsiasi cartoleria che vende documentazione fiscale o scaricata tramite il sito internet www.agenziaentrate.it e che dovrà essere compilato per ciascun dichiarante e beneficiario dell'agevolazione) dovrà essere indicato:

- **DATI DEL DICHIARANTE**: per quanto riguarda il codice fiscale, cognome, sesso, nome data e Comune di nascita del dichiarante / beneficiario della detrazione. Dovrà essere inoltre barrata la casella "**Possessore**". In caso di comproprietà e/o contitolarità di diritti reali sullo stesso immobile, se più soggetti hanno diritto alla detrazione (si pensi, ad esempio a coniugi), è necessario barrare anche la casella "**Contitolare**". Sottolineiamo che dovrà essere previsto un modello per ciascun intestatario dell'unità immobiliare.

- **DATI DELL'IMMOBILE**: indicando, ove richiesto, il Comune di Castel Maggiore e tralasciando l'indirizzo e i dati catastali, in quanto ancora oggetto di presentazione di accatastamento. Sarà invece importante indicare gli **estremi di registrazione della promessa di vendita.**

- **DATI RELATIVI AI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE**: indicando, ove richiesto, la data di inizio dei lavori. Si dovrà inoltre barrare la casella relativa all'avvenuta comunicazione all'ASL.

- **DATI RELATIVI ALLA DOCUMENTAZIONE**: si dovrà barrare la casella relativa **COPIA DELLA DENUNCIA DI INZIO ATTIVITA'.** Più semplicemente, in luogo della suddetta documentazione allegata (la D.I.A.), il contribuente può provvedere a barrare la casella relativa alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio ed provvedendo ad allegarla (ai sensi del Dpr 445/2000, esente da imposta di bollo), nella quale lo stesso dichiari di essere in possesso della documentazione necessaria, fornendo la propria disponibilità ad esibirla su richiesta degli uffici finanziari. Il contribuente è tenuto a

barrare le caselle del modulo relative alla documentazione richiesta, anche se ricorrono alla dichiarazione sostitutiva.
Il modulo deve essere quindi firmato, riportando la data di spedizione.

Tale modulo dovrà essere spedito, unitamente alla concessione edilizia, al **Centro di Servizio di Pescara (Via Rio Sparto n° 21 – 65100 – PESCARA)** tramite raccomandata senza avviso di ricevimento, in busta chiusa di dimensioni idonee a contenerlo senza piegarlo (come indicato nelle istruzioni stampate sul retro del modulo di cui sopra) **ENTRO LA DATA DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI RELATIVA ALL'ANNO SUCCESSIVO ALL'EFFETTUAZIONE DEL BONIFICO BANCARIO** (ogni dichiarante/beneficiario dovrà provvedere ad una singola spedizione).

La detrazione (36% del costo di costruzione) deve essere spalmata su 10 anni. Per chi ha 75 anni si può spalmarla in 5 anni e per chi ha più di 80 anni in 3 anni.

Resta inteso che nel rogito notarile, **se nulla perviene alla scrivente impresa in senso contrario**, verrà dichiarato dall'acquirente il vincolo di pertinenzialità dell'autorimessa e dell'eventuale posto auto all'appartamento. Questo significa che un domani, se si trasferisce la proprietà dell'appartamento, dovrà essere alienato al medesimo acquirente anche l'autorimessa e il posto auto. Se la vendita dovesse avvenire prima dei 10 anni di fruizione della detrazione fiscale, verrà trasferito al nuovo acquirente anche il residuo beneficio. Stessa modalità in caso di donazione o successione. Malgrado ciò, nella malaugurata ipotesi dovesse alienare solo l'appartamento e non l'autorimessa (o viceversa), la normativa fiscale prevede l'obbligo di restituzione delle somme indebitamente detratte dalla dichiarazione dei redditi (venendo, in questo modo, a mancare il vincolo di pertinenzialità dichiarato nel rogito di acquisto).

La circolare 15 del 01/02/2002 dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che per quanto concerne le procedure da utilizzare per poter fruire della detrazione, è necessario che i pagamenti devono essere effettuati con bonifico bancario con le modalità già chiarite con la circolare 57/E del 24 febbraio 1998. ***Il pagamento mediante bonifico non e' necessario in relazione alla parte di prezzo che l'acquirente corrisponde subentrando, mediante accollo, nel contratto di mutuo stipulato dall'impresa.*** Qualora, invece, l'acquirente contragga a nome proprio un mutuo finalizzato all'acquisto dell'immobile, sussiste l'obbligo di pagare mediante bonifico bancario, all'impresa o cooperativa cedente, la somma ottenuta dall'istituto mutuante.

Invitiamo, per le operazioni di cui sopra, a farsi eventualmente seguire dal commercialista, o da uno studio di consulenza fiscale, di fiducia.

Credito d'imposta – Cd. "Bonus"

La Legge n. 448 – Articolo 7 – del 23/12/98 introduce la possibilità per coloro che, alienato un immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni I.V.A. o registro per la "prima casa", provvedano ad acquistare a qualsiasi titolo, entro 1 anno dall'alienazione, altra casa di abitazione non di lusso, ricorrendo nuovamente le condizioni per essere considerata prima casa.

Il credito d'imposta è pari all'ammontare dell'imposta di registro, o dell'Iva, corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato, ma non può essere superiore all'imposta di registro o all'Iva dovuta in relazione al secondo acquisto. L' agevolazione spetta alle **seguenti condizioni**:

- l' acquisto deve essere effettuato entro un anno dall'alienazione della precedente abitazione;
- la precedente abitazione deve essere stata acquistata con le agevolazioni "prima casa".

Non può pertanto beneficiare del credito d'imposta chi acquista un'abitazione per la prima volta o chi abbia effettuato la vendita di un immobile per il cui acquisto non abbia avuto le agevolazioni fiscali connesse alla "prima casa":

Al fine del riconoscimento del "***credito***", la circolare n. 19/E del 01/03/2001 delle Agenzie delle Entrate ha specificato che l'acquisto del primo appartamento deve essere avvenuto dopo il ***22/04/1982*** (data di introduzione dell'ordinamento fiscale acquisto 1° casa); per coloro che hanno effettuato l'acquisto di un appartamento di nuova costruzione dal 1982 al 1993 (periodo nel quale non esisteva distinzione di aliquota tra "prima casa" o "seconda casa") è necessario, per usufruire del credito, allegare all'atto di acquisto dell'immobile per il quale il "bonus" è concesso, una dichiarazione che attesti di essere stato in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di acquisto della prima casa.

Tale credito, fino a concorrenza dell'imposta stessa, potrà essere utilizzato in diminuzione dall'imposta I.R.P.E.F. dovuta in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto. **Il "bonus" non da luce a credito**.

Trattandosi, come detto, di un credito personale, qualora l'immobile alienato o quello acquistato risultino in comunione, il credito d'imposta deve essere imputato agli aventi diritto, rispettando la percentuale di comunione.

Ai fini del riconoscimento del credito d'imposta, nell'atto di acquisto della nuova unità immobiliare di Castel Maggiore dovranno essere indicati gli estremi di registrazione del primo atto di acquisto e l'ammontare dell'Imposta di Registro o l'I.V.A. corrisposta (possibilmente accompagnate anche dalle fatture di acquisto) e gli estremi dell'atto di vendita dell'immobile; **se l'acquirente intende avvalersi di questa facoltà, dovrà comunicarci queste informazioni prima del rogito stesso).**

Notaio

Il Notaio che curerà le stipule degli atti di compravendita sarà il **Dott. Marmocchi Enrico** con studio sito a *Bologna – Via Farini n° 25 – Telefono 051/22.65.41*. L'onorario del Notaio verrà comunicato qualche mese prima delle stipule, in funzione degli oneri fiscali che saranno in vigore al momento.

Imposta Comunale sugli Immobili

Si evidenzia che il pagamento **dell'I.C.I.** rimane a carico dell'Impresa sino alla data del **rogito notarile**. Solo da allora l'acquirente è tenuto al pagamento dell'Imposta che avverrà in due rate: 16 giugno e 16 dicembre di ogni anno, oppure in un'unica soluzione mediante la presentazione del Modello Unico o 730. Il calcolo dell'imposta avverrà in proporzione ai mesi di proprietà / possesso e seguendo le rendite catastali che l'Impresa si impegna ad consegnare entro la stipula notarile.

Si ricorda, inoltre, che le rendite catastali che rilascia l'Agenzia del territorio sono calcolate in base a parametri tecnici all'Impresa non imputabili (il "classamento", infatti, avviene in modo informatizzato ed automatico) e che le stesse rendite dovranno essere rivalutate del 5% così come disposto **dalla Legge 662 del 23/12/1996**.

La base imponibile (rivalutato del 5% come sopra) deve essere moltiplicato per un coefficiente pari a:

- 100 per gli immobili censiti nella categoria A (Appartamenti), B e C (garage, cantine, posti auto);

L'aliquota I.C.I. applicata dal Comune di Castel Maggiore è diversa a secondo del tipo di abitazione:

- Abitazione secondaria o locata con contratto libero = 7,0 per mille;
- Abitazione locata con contratti concordati (Legge 431/98) = 0,01 per mille;
- Abitazione non locata = 9,0 per mille.

(Salvo diversi aggiornamenti da parte dell'Amministrazione Comunale).

Tassa Rifiuti Solidi Urbani

Per quanto riguarda la Tassa rifiuti solidi ed urbani (cd. T.A.R.S.U.), si ricorda che dovrà pervenire all' Ufficio preposto presso il Comune di Castel Maggiore regolare denuncia per l'applicazione della tassa, secondo le modalità che lo stesso Settore Comunale potrà indicare. La Tassa dovrà essere sostenuta dal cliente a partire dal giorno di consegna dell'unità immobiliare. Ai fini del computo verranno calcolate:

- le **superfici utili** (nette) dei locali coperti, in particolare dell'appartamento, della cantina, dell'autorimessa;
- le **superfici utili** (nette) delle aree scoperte, in particolare balconi e/o terrazze e giardini.

L'impresa consegnerà a ciascun acquirente la distinta delle superfici dell'appartamento acquistato e delle relative pertinenze, al fine di agevolarne la presentazione della denuncia stessa.

Ricordiamo inoltre che sono previste agevolazioni se nell'abitazione risiede un'unica persona (riduzione della tariffa di 1/3).

Il contribuente, per le dichiarazioni da presentarsi a partire dal 1° gennaio 2005, deve dichiarare una superficie minima degli immobili non inferiore all'80% della superficie catastale.

La tariffa per l'anno 2003 (tutt'ora in vigore) è pari a 1,45 €/mq per abitazioni private **(salvo aggiornamenti da parte dell'Amministrazione Comunale).**

CERTIFICATO DI CONFORMITA' URBANISTICA

L'impresa si impegna a richiedere il certificato di conformità urbanistica (a volte denominato diversamente: certificato di agibilità – abitabilità - autorizzazione all'uso) entro la stipula del rogito notarile di compravendita. Tale certificato, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia (D.L. n. 380/2001 e Legge Regionale Emilia Romagna n. 31/2002) deve essere rilasciato, anche nella forma del Silenzio – Assenso, decorsi 90 giorni dall'atto della presentazione della Domanda.

L'ottenimento del certificato di conformità non esclude l'eventualità di un sopralluogo da parte dei tecnici comunali e/o dell'ASL.

Pertanto, l'acquirente non potrà apportare modifiche architettoniche e/o impiantistiche nell'unità immobiliare e nelle sue pertinenze sino all'ottenimento dell'agibilità; successivamente, ogni modifica dovrà essere eseguita in conformità alle norme di legge vigenti.

COSTRUZIONI | SVECO | BURIANI S.P.A

I Giardini del Navile
APPARTAMENTI e VILLE

METTETE RADICI

DOVE POTETE CRESCERE MEGLIO

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA VILLE:

PROPRIETA': COSTRUZIONI SVECO BURIANI S.P.A.

Viale della Repubblica 27/O - Bologna
Telefono 051/51.11.83 - Fax 051/51.68.28
Sito Internet: www.svecoburiani.it

COSTRUZIONI | SVECO | BURIANI S.P.A

LE TIPOLOGIE DISPONIBILI

PICCOLE PALAZZINE DI 5 UNITÀ IMMOBILIARI

Caratterizzate da appartamenti con 2 camere da letto, dotate di giardini di proprietà o di ampi terrazzi vivibili, tutte con cantine, autorimesse e parcheggi privati. All'ultimo piano grande attico con ascensore esclusivo e mansarda arricchita da copertura in legno. La distanza tra ogni edificio, fino a 60 m, garantisce la privacy. Ogni condominio è circondato da recinzioni che consentono ai bambini di giocare con la massima sicurezza.

PICCOLI CONDOMINI DI 7 UNITÀ IMMOBILIARI

Gli appartamenti dispongono di 1, 2 o 3 camere da letto con doppi servizi.
Alcune tipologie hanno terrazzi abitabili con strutture frangisole e tutte sono dotate di cantina, autorimessa e parcheggio privato.
Il piano attico è una singolare soluzione con elementi architettonici di pregio, circondata sui quattro lati da una grande terrazza di 120 mq.
Un ampio giardino condominiale circonda l'edificio.

VILLE SEMINDIPENDENTI CON GRANDI GIARDINI PRIVATI

Queste ville bifamiliari sono separate le une dalle altre dall'autorimessa, in modo che l'indipendenza sia garantita. Grandi giardini di 450 mq caratterizzano l'atmosfera di tranquillità nella quale sono immerse, valorizzata dal prospiciente parco pubblico.
Le ville sono composte da 2 piani fuoriterra più il sottotetto, sono dotate di impianto solare completo e di opzione per il riscaldamento a pavimento.

Gentile Signora, Egregio Signore,

Costruzioni Sveco Buriani S.p.A. è una Società che opera nel campo immobiliare e delle costruzioni da oltre sessanta anni. La Società controlla e cura tutte le fasi del processo produttivo: dall'acquisto del terreno o dell'immobile, alla vendita ed all'assistenza successiva all'acquisto. La passione che mettiamo nel costruire le nostre case si esprime anche attraverso il gran numero di servizi che mettiamo a disposizione dei nostri clienti.

Costruzioni Sveco Buriani S.p.A. si è posta da anni l'obiettivo di soddisfare al meglio le esigenze dei propri clienti. Per questo lavoriamo costantemente al miglioramento delle nostre case, facendo tesoro dell'esperienza maturata cantiere dopo cantiere.

Ciò avviene sopratutto grazie ad una organizzazione efficiente del nostro **servizio clienti** che ci permette di monitorare le richieste che i nostri clienti fanno per segnalarci problemi, malfunzionamenti o dubbi che riguardano l'utilizzo della casa.
Abbiamo quindi istituito un apposito servizio per i nostri clienti, al quale sarà possibile rivolgersi per consigli sull'utilizzo della casa, soluzione di problemi, riparazioni in garanzia, contattare le ditte autorizzate o consigliate per eseguire modifiche o integrazioni alle finiture e agli impianti.

L'attuale standard di prestazioni offerto dal **servizio clienti** consiste nel:

- valutare il gradimento della qualità delle nostre realizzazioni;
- registrare la tempestività e l'efficacia degli interventi delle nostre ditte partners a seguito di una segnalazione del cliente;
- offrire assistenza tecnica per esaminare le richieste di riparazione quando non è certa la validità della garanzia;
- comunicare gli aggiornamenti dei recapiti telefonici, degli indirizzi ed i nominativi dei referenti delle nostre ditte partners.

I nostri servizi evolvono ascoltando le esigenze dei nostri clienti.

Desideriamo, con la presente, ringraziarLa per averci fatto visita e dato la possibilità di illustrarLe i nostri interventi in corso di realizzazione.

Crediamo che le informazioni allegate siano esaurienti ma, naturalmente, rimaniamo a disposizione per ogni ulteriore approfondimento.

Per qualsiasi necessità in merito alla nostra proposta e/o informazioni relative a temi commerciali può continuare a fare riferimento al nostro *Ufficio Commerciale,* anche in merito a:

- Modalità di pagamento;
- Agevolazioni fiscali prevista dalla normativa vigente (Legge n° 449/97, 266/05 e successive integrazioni e modifiche – Detrazione fiscale 41% sul costo di costruzione di una autorimessa di nuova costruzione);
- Promessa di vendita, sottoscrizione e sua registrazione presso gli Uffici competenti;
- Fatturazione acconti versati;
- Emissione fidejussioni bancarie a garanzia degli acconti versati;
- Richiesta di mutuo o pre-finanziamenti con i diversi Istituti di Credito convenzionati;
- Consegna dell'unità immobiliare;
- Stipula notarile e rapporti con il Notaio rogante;
- Rapporti con l' Amministratore condominiale;
- Rapporti con Assicurazioni per la copertura della cd. *globale fabbricato e della polizza decennale postuma*;

Lei si potrà rivolgere al Settore Commerciale nelle persone del Geom. Andrea Cocchi e del Rag. Massimo Valconti (Telefono 051/51.11.83 Fax 051.51.68.28 – Indirizzo e-mail commerciale@svecoburiani.it - tutti i giorni lun – ven ore 8.45-12.45 e 15.00-19.00).

Inoltre, l'*Ufficio Tecnico* dell'Impresa Costruzioni Sveco Buriani S.p.a. svolge le attività di:

- Coordinamento della progettazione
- Direzione Generale dei lavori
- Definizione dei capitolati tecnici
- Organizzazione delle esposizioni per i materiali di capitolato o in variante
- Consulenza e assistenza per le varianti richieste dai Clienti
- Preventivazione delle varianti
- Redazione degli elaborati di variante
- Controllo della corretta esecuzione in cantiere delle varianti
- Organizzazione e gestione delle visite guidate in cantiere
- Gestione del Sistema di Qualità Aziendale
- Coordinamento per le procedure di ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi, Autorizzazione all'uso degli immobili e Accatastamento.

L'attenzione per le esigenze e le aspettative del cliente ed una costante verifica in corso d'opera delle costruzioni ci hanno consentito di migliorare negli anni gli standard qualitativi delle abitazioni di alcune migliaia di clienti nella provincia di Bologna.

Per questi risultati sono fondamentali:

- Professionalità maturata in oltre ***60 anni di esperienza***;
- Monitoraggio costante dell'avanzamento dei lavori per una maggiore ***garanzia del rispetto dei tempi di consegna***;
- ***Ottimo livello degli standard costruttivi*** con impiego di materiali garantiti per qualità e prestazioni;
- Possibilità di seguire, mediante ***visite guidate***, la realizzazione dell'opera;
- soluzioni progettuali ricercate e innovative che offrono volumi e ***spazi finalmente di ampio respiro*** e tecnologia al servizio del benessere familiare;
- ***Consulenza*** relativa alle varianti in corso d'opera, accompagnata da un ampio ventaglio di scelta;
- ***Manuale Immobiliare,*** utile e di facile consultazione, che Le permetterà di approfondire la conoscenza della Sua nuova abitazione;
- ***Servizio Permute*** che La solleva dalle preoccupazioni relative alla vendita del Suo appartamento e Le permette di vincolare l'acquisto dell'unità immobiliare di nuova costruzione alla vendita del Suo appartamento;

La professionalità e la qualità costruttiva sono il nostro importante biglietto da vista.

Certi di rivederLa presto, voglia gradire i nostri migliori saluti

Costruzioni Sveco Buriani S.p.a.
Ufficio Commerciale

COSTRUZIONI SVECO BURIANI SPA

L'intervento è individuato nel Comune di Castel Maggiore, a 11 Km. da Bologna, ed è raggiungibile attraverso diverse radiali: Via di Corticella (uscita Tangenziale n. 6) – Via Galliera – Via Ferrarese/Saliceto (Strada Provinciale 45) – Trasversale di Pianura; *la tangenziale* è si trova a circa 6 Km.; inoltre sono attivi una serie di servizi pubblici che comprendono tre linee di autobus da e per Bologna (Linee 411 – 413 – 436 per informazioni http://www.atc.bo.it/linee/linee_extraurb.asp) ogni 45 minuti circa e la nuova stazione di Trenitalia in collegamento con il centro di Bologna

(ordinariamente 18 corse in orario tra le 6.00 e le 21.00 – per informazioni www.trenitalia.it).

E' in corso di studio il così detto "*Passante Nord*" che, pur non coinvolgendo direttamente il territorio urbano di Castel Maggiore, favorirà la mobilità intercomunale; così come è in progetto la realizzazione della Nuova Galliera, prevista a ovest del paese, che contribuirà ad alleggerire il traffico di attraversamento lungo il capoluogo.

Sono inoltre previste opere pubbliche di primaria rilevanza: la realizzazione di un sottopasso in Via Chiesa, che abbrevierà gli spostamenti all'interno del Comune - la realizzazione di parchi attrezzati con panchine e piste ciclabili, polmoni verdi tra i diversi nuclei abitativi.

Il territorio è percorso dal fiume Reno e dal canale Navile; in alcuni tratti, le sponde sono state recuperate alla fruizione pubblica e nel prossimo futuro sarà completato il progetto per la realizzazione di veri e propri ***Parchi Fluviali***. E' già stato reso navigabile un tratto del Navile per piccole imbarcazioni e agibile un lungo percorso ciclopedonale naturalistico con sentieri che costeggiano il canale. La pulizia e la sistemazione delle sponde consentono l'utilizzo in sicurezza delle acque del Navile per lo sport e il tempo libero, in un paesaggio dai numerosissimi richiami storici, culturali ed ambientali.

Verrà completata e ottimizzata la rete di piste ciclabili anche per la mobilità intercomunale e con collegamenti alla stazione ferroviaria di Castel Maggiore, di Bologna-Corticella e all'insediamento produttivo di Castel Maggiore.

Castel Maggiore si estende su una superficie di 30,91 Kmq. E' un Comune molto "giovane"; ospita infatti 16.130 residenti, di cui solo l'1,27% rappresenta la popolazione di età superiore a 64 anni e inferiore a 14 anni.

Nel Comune di Castel Maggiore sono presenti:

- **3 Asili Nidi** di cui 2 Comunali e 1 Privato;
- **7 Scuole Materne** di cui 3 Comunali e 4 Private;
- **3 Scuole Elementari**;
- **1 Scuola Media Inferiore**;
- **1 Scuola Media Superiore:** Ist. Tecnico Commerciale – Liceo Scientifico
- **3 Farmacie:** Via Amendola – Via Gramsci - Trebbo di Reno;
- **5 Alberghi**;
- **2 Uffici postali:** Via Moro - Trebbo di Reno;
- **18 Associazioni di volontariato** tra le quali, ad es., Auser (Ass. per autogestione dei servizi e la solidarietà), Ausilio (Ass. per aiutare le persone anziane e disabili impossibilitate a provvedere alla propria spesa), A.V.I.S. (Ass. donatori sangue);
- **3 Parrocchie**;
- **3 Centri Sociali** rivolti a tutti per le attività miranti al mantenimento e al miglioramento della salute degli anziani;
- **1 Centro Giovanile** per favorire l'interazione sociale, le forme di aggregazione con attività di laboratorio e corsi di musica, teatro e lingue, nonché la possibilità di ascoltare musica, leggere, utilizzare il pc e navigare in internet, usare giochi di società e videogiochi;
- **12 Associazioni** e gruppi attivi in campo culturale e membri della consulta culturale (fra cui la Pro Loco);

- **1 Biblioteca Comunale** con orari molto dilatati che prevedono, fra l'altro, anche l'apertura serale 2 giorni alla settimana; la struttura raccoglie diversi servizi, fra i quali lettura in sede, emeroteca, postazione internet, postazione multimediale per la consultazione di banche dati e cd-rom tematici, navigazione internet, fotocopie e stampe, attività di promozione della lettura sia per le scuole che per l'utenza libera;
- **1 Distretto Sanitario – Poliambulatorio** che raccoglie la guardia medica, CUP, prenotazione esami anche telefoniche, ambulatori specialistici (Fisiatria, dentistica, oculistica, cardiologia, otorinolaringoiatria, ortopedia, dermatologia, pediatria), servizio infermieristico domiciliare, ambulatorio infermieristico e primo soccorso (accompagnato dalla presenza dell'ambulanza che garantisce una presenza fissa tutte le sere dalle 20 alle 24);
- **1 Centro Diurno** che costituisce un luogo di accoglienza semi-residenziale per persone anziane;
- **Numerose società sportive**, *campi da tennis*, *piscina*, un campo di *calcio regolamentare*, ecc.

È uno strumento che potrà essere utile per una corretta gestione e manutenzione dell'unità immobiliare. In esso sono contenuti tutti i riferimenti dell'Impresa che ha realizzato l'opera, compresi fornitori ed artigiani, nonché gli elementi progettuali di dettaglio e le fotografie degli impianti prima della posa in opera di pavimenti e rivestimenti (le cosiddette "tracce" di impianto).

La Costruzioni Sveco Buriani S.p.A. già dal 1999 consegna ai propri clienti il ***Libretto casa: manuale d'uso e manutenzione***. Un documento che permette di usare, gestire e conservare nel tempo la casa in modo corretto; esso, ad esempio, fornisce le informazioni necessarie per:

- modificare o ispezionare gli impianti con l'aiuto degli schemi impiantistici più importanti e le relative planimetrie;
- piantare chiodi in tutta tranquillità: la documentazione fotografica dell'alloggio "allo stato grezzo", descrive gli impianti tecnologici e idrici dell'appartamento e dell'edificio;
- conoscere meglio i componenti della propria casa, dei quali si riportano le caratteristiche tecniche;
- migliorare le condizioni microclimatiche dell'alloggio;
- programmare gli interventi di manutenzione dell'intero fabbricato;
- recuperare la documentazione relativa ad autorizzazioni, attestati di conformità relativi all'abitazione, ecc.;
- contattare le ditte che hanno contribuito alla realizzazione dell'appartamento.

Descrizione dell'intervento residenziale

Il complesso residenziale "**I Giardini del Navile**" è raggiungibile da Via Angelelli, perpendicolare alla Via Chiesa, oppure da Via Chiarini e Via Pinardi. Il Comparto è sviluppato su circa 20 ettari di terreno di cui **quasi il 40% destinato a verde pubblico**. La nuova Via Angelelli, in corso di realizzazione, permetterà di raggiungere Bologna più rapidamente by-passando le trafficate vie Matteotti e Gramsci.

La Costruzioni Sveco Buriani, infatti, realizzerà anche tutte le opere di urbanizzazione, a partire dalla rete stradale pubblica con i relativi sottoservizi (illuminazione, rete fognaria, acquedotto, gas, elettricità), le isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, le ampie zone di parcheggio pubblico, il verde, i giochi bimbi, ecc…. I percorsi ciclo-pedonali e la viabilità di servizio sono omogeneamente distribuiti e non privilegiano alcuni isolati rispetto ad altri. Il completamento dei ***percorsi ciclo – pedonali*** attorno al Comparto consentirà di raggiungere tutte le zone del Comune su percorsi sicuri e protetti.

Una barriera fonoassorbente composta da quattro metri di pannelli collocati su un rilevato in terra di un metro e mezzo (verso la ferrovia è alta complessivamente cinque metri e mezzo) interamente piantumato con filari di alberi di alto fusto (betulle) ed arbusti, sarà realizzata lungo la linea ferroviaria che verrà completamente

schermata alla vista; per effetto della barriera il rumore prodotto dal passaggio dei treni sarà quasi totalmente schermato.

Quella ***a verde*** è, come già detto, la superficie predominante dell'intervento: dai giardini privati e condominiali a quelli pubblici attrezzati o "naturali" dove sono previsti oltre **300 alberi di nuovo impianto** ed altrettanti arbusti.

La distanza tra gli edifici, mai inferiore ai 15 metri ma più spesso di oltre 30/40 metri, e le strade sempre integrate da piste ciclabili e pedonali sono il ***life motive*** di questa soluzione urbanistica estensiva, ordinata e semplice ma in armonia con il tessuto urbano degli insediamenti preesistenti che ripropone migliorandolo sensibilmente per qualità, fruibilità e dimensione degli spazi non edificati: *per vivere immersi nel verde senza rinunciare alla comodità e alla sicurezza offerte dai servizi della città ma liberi da traffico e inquinamento*.

Parte del Parco Pubblico: 80.000 Mq di verde attrezzato - Sullo sfondo le ville

Il comparto è suddiviso in 42 lotti, variamente composti per tipologia edilizia. Sono presenti villette unifamiliari, bifamiliari e quadrifamiliari, condomini di tre o quattro piani fuori terra con 5 o 7 appartamenti di varie dimensioni tra cui alcuni attici con ampie terrazze. Gli edifici rispettano gli stessi canoni architettonici per forma e materiali adottati così da caratterizzare l'intero insediamento: l'altezza, i tetti a falde inclinate rivestiti con tegole, il mattone a vista intercalato all'intonaco, le recinzioni in muratura, i cortili con il verde ed i parcheggi privati, ecc.. Un unico vano scala serve normalmente due alloggi per piano. Tutti gli edifici, circondati da ampie zone di verde, sono dotati di ascensore e, naturalmente, privi di barriere architettoniche.

Alcuni fabbricati sono ancora in corso di progettazione

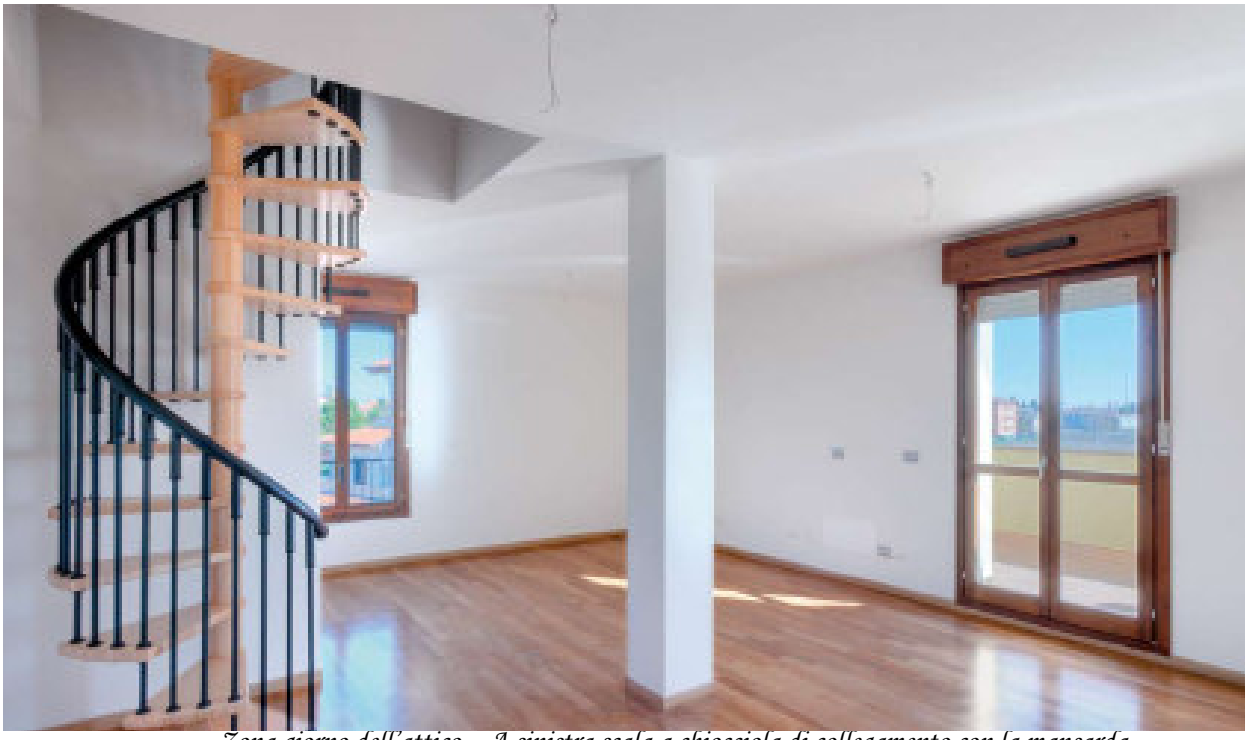
Il Parco giochi per i bambini antistante le ville bifamiliari

COSTRUZIONI | SVECO | BURIANI S.P.A

Breve descrizione delle tipologie previste attualmente

Tipologia 1:

Piccola ed elegante palazzina immersa nel verde, di sole 5 unità immobiliari e caratterizzata da appartamenti con giardini di proprietà oppure ampi terrazzi vivibili: la forma architettonica garantisce il rispetto della privacy riducendo l'introspezione tra unità immobiliari adiacenti o sovrapposte.
I due appartamenti al piano terra hanno un giardino privato, delimitato con rete metallica plastificata, una siepe e un muretto in mattoni per la sola porzione verso i marciapiede pubblici. Al primo piano, i due appartamenti hanno 2 camere da letto e ampie terrazze abitabili.



Zona giorno dell'attico – A sinistra scala a chiocciola di collegamento con la mansarda

Caratterizzate da appartamenti con 2 camere da letto, dotate di giardini di proprietà o di ampi terrazzi vivibili, tutte con cantine, autorimesse e parcheggi privati. All'ultimo piano grande attico con ascensore esclusivo e mansarda arricchita da copertura in legno. La distanza tra ogni edificio, fino a 60 m, garantisce la privacy. Ogni condominio è circondato da recinzioni che consentono ai bambini di giocare con la massima sicurezza

Al secondo e ultimo piano l'attico è molto funzionale ed è dotato di due terrazze di circa 15 mq l'una. **Una scala a giorno, di minimo ingombro, collega l'alloggio al locale di servizio collocato nel sottotetto realizzato con copertura in legno a vista.**

Particolare del coperto dell'attico in legno

Bagno

Tipologia 3:

Edificio realizzato con particolare cura progettuale composto da 7 unità immobiliari con attico circondato, sui quattro lati, da 120 mq di terrazza. Sono disponibili appartamenti monocamera oppure soluzioni con due o tre camere da letto oltre la zona giorno composta da ampio soggiorno e cucina o angolo cottura.

PICCOLI CONDOMINI DI 7 UNITÀ IMMOBILIARI, IN CORSO DI ULTIMAZIONE

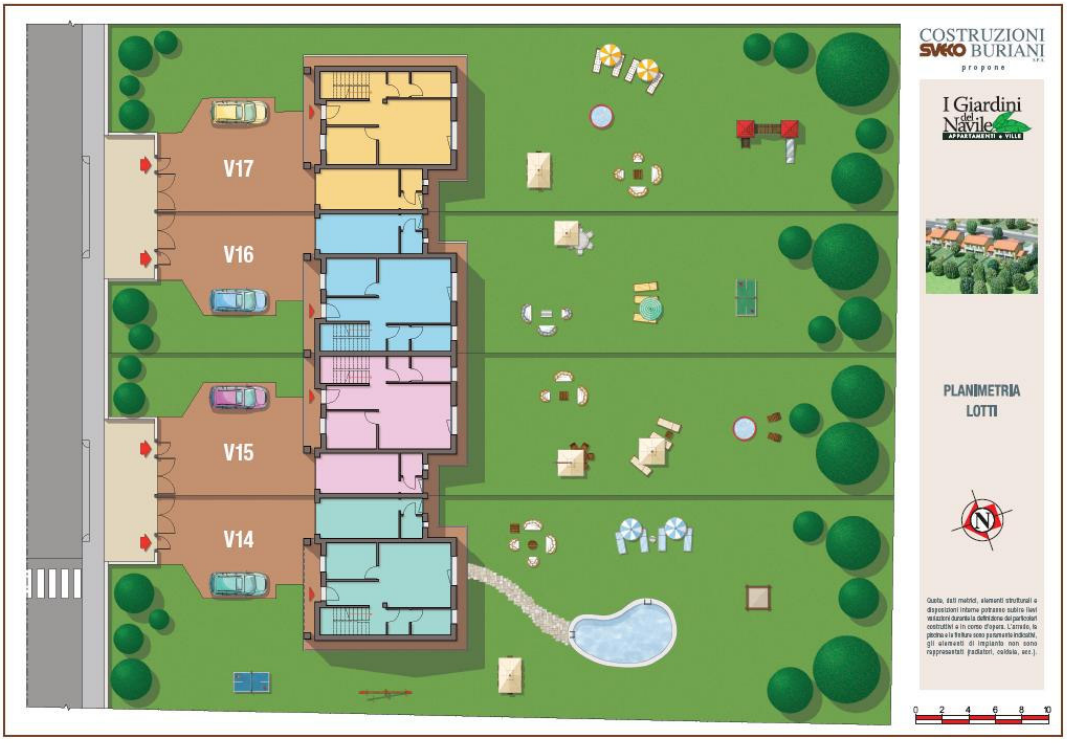
Particolare della terrazza di 120 mq dell'attico

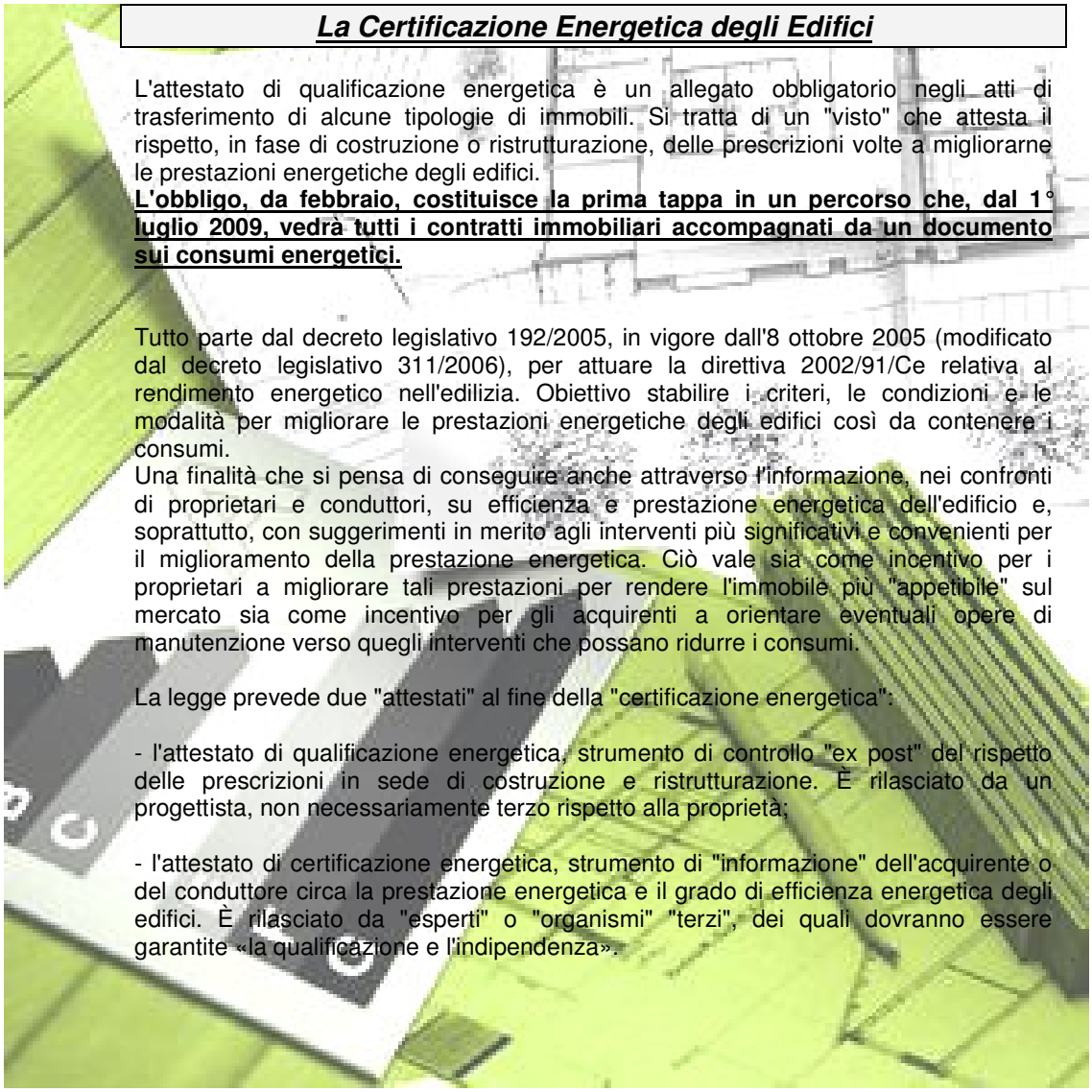
Vista dell'attico su San Luca

Gli appartamenti dispongono di 1, 2 o 3 camere da letto con doppi servizi. Alcune tipologie hanno terrazzi abitabili con strutture schermanti e tutte sono dotate di cantina, autorimessa e parcheggio privato. **Il piano attico è una singolare soluzione con elementi architettonici di pregio, circondata sui quattro lati da una grande terrazza di 120 mq**. Un ampio giardino condominiale circonda l'edificio.

Ville semindipendenti con grandi giardini privati

Queste ville bifamiliari sono separate le une dalle altre dall'autorimessa, in modo che l'indipendenza sia garantita. Grandi giardini di 450 mq caratterizzano l'atmosfera di tranquillità nella quale sono immerse, valorizzata dal prospiciente parco pubblico.
Le ville sono composte da 2 piani fuoriterra più il sottotetto, sono dotate di impianto solare completo e di opzione per il riscaldamento a pavimento





La Certificazione Energetica degli Edifici

L'attestato di qualificazione energetica è un allegato obbligatorio negli atti di trasferimento di alcune tipologie di immobili. Si tratta di un "visto" che attesta il rispetto, in fase di costruzione o ristrutturazione, delle prescrizioni volte a migliorarne le prestazioni energetiche degli edifici.
L'obbligo, da febbraio, costituisce la prima tappa in un percorso che, dal 1° luglio 2009, vedrà tutti i contratti immobiliari accompagnati da un documento sui consumi energetici.

Tutto parte dal decreto legislativo 192/2005, in vigore dall'8 ottobre 2005 (modificato dal decreto legislativo 311/2006), per attuare la direttiva 2002/91/Ce relativa al rendimento energetico nell'edilizia. Obiettivo stabilire i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici così da contenere i consumi.
Una finalità che si pensa di conseguire anche attraverso l'informazione, nei confronti di proprietari e conduttori, su efficienza e prestazione energetica dell'edificio e, soprattutto, con suggerimenti in merito agli interventi più significativi e convenienti per il miglioramento della prestazione energetica. Ciò vale sia come incentivo per i proprietari a migliorare tali prestazioni per rendere l'immobile più "appetibile" sul mercato sia come incentivo per gli acquirenti a orientare eventuali opere di manutenzione verso quegli interventi che possano ridurre i consumi.

La legge prevede due "attestati" al fine della "certificazione energetica":

- l'attestato di qualificazione energetica, strumento di controllo "ex post" del rispetto delle prescrizioni in sede di costruzione e ristrutturazione. È rilasciato da un progettista, non necessariamente terzo rispetto alla proprietà;

- l'attestato di certificazione energetica, strumento di "informazione" dell'acquirente o del conduttore circa la prestazione energetica e il grado di efficienza energetica degli edifici. È rilasciato da "esperti" o "organismi" "terzi", dei quali dovranno essere garantite «la qualificazione e l'indipendenza».

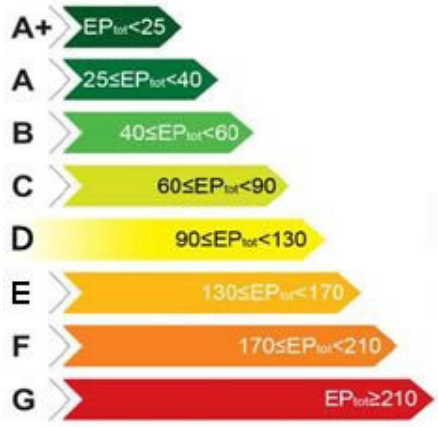
La certificazione stabilita dal Comune.

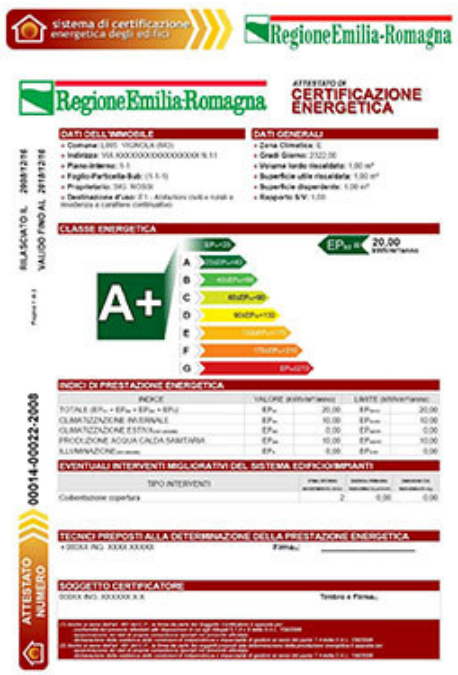
Con la disciplina transitoria, sino al 1° luglio 2008, l'obbligo di allegazione per i contratti traslativi o di locazione (pena la nullità relativa) riguarda:
- i nuovi edifici: ossia quelli costruiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, rispettivamente, richiesto o presentata dopo l'8 ottobre 2005 (in caso di permesso di costruire è alla data della richiesta che bisogna fare riferimento);
- gli edifici di superficie utile superiore a mille metri quadrati, oggetto di interventi di integrale ristrutturazione dell'involucro esterno o di demolizione e ricostruzione, il tutto in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, rispettivamente richiesto o presentata dopo l'8 ottobre 2005;
- gli edifici agevolati, ossia gli immobili sui quali sono stati eseguiti, dopo il 1° gennaio 2007, interventi per il miglioramento delle prestazioni energetiche per i quali si intenda accedere ad agevolazioni, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, in relazione ai quali sia già stato rilasciato l'attestato di certificazione energetica o, in via transitoria, l'attestato di qualificazione;
- gli edifici pubblici o detenuti da soggetti pubblici per i quali dopo il 1° luglio 2007

siano stati rinnovati ovvero stipulati nuovi contratti relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione;
- gli edifici (o singole unità) di superficie utile superiore a mille metri quadrati, a prescindere dall'epoca di costruzione, sempre che l'atto traslativo abbia per oggetto l'intero immobile.

Dal 1° luglio 2008, l'obbligo di allegazione riguarda, oltre agli edifici elencati, anche tutti gli altri, a prescindere dall'epoca di costruzione e dalla superficie utile, escluse soltanto le unità immobiliari di superficie inferiore a mille metri quadrati. Infine, dal 1° luglio 2009 l'obbligo riguarda tutti gli edifici, a prescindere dall'epoca di costruzione e dalla superficie.

Sintesi delle dotazioni e delle caratteristiche tecniche delle unità immobiliari

Il rendimento energetico degli edifici	



Sempre più frequentemente i temi che riguardano l'energia sono percepiti e dibattuti in ogni settore della società; oggi e ancor più negli anni a venire saranno meno disponibili e molto più costose le risorse energetiche da fonte fossile, il costo del petrolio sarà in continuo aumento, la domanda di energia sempre maggiore, l'impiego di apparecchi domestici ancora più vario e diffuso.

Questi aspetti, uniti alla necessità di ridurre la dipendenza energetica del nostro paese dall'estero impongono un ripensamento che, non solo per l'edilizia, coinvolge le istituzioni, i progettisti, i produttori ed i costruttori.

Con il decreto legislativo 19 agosto 2005 n.192 anche per il settore italiano dell'edilizia vengono stabiliti i criteri, le condizioni e le modalità al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici

.

Una delle più importanti novità della normativa sarà la certificazione energetica dell'edificio, necessaria per tutte le nuove costruzioni. Il certificato integrerà la documentazione degli atti di compravendita e di locazione dell'edificio ed inciderà anche sul valore immobiliare dello stesso.

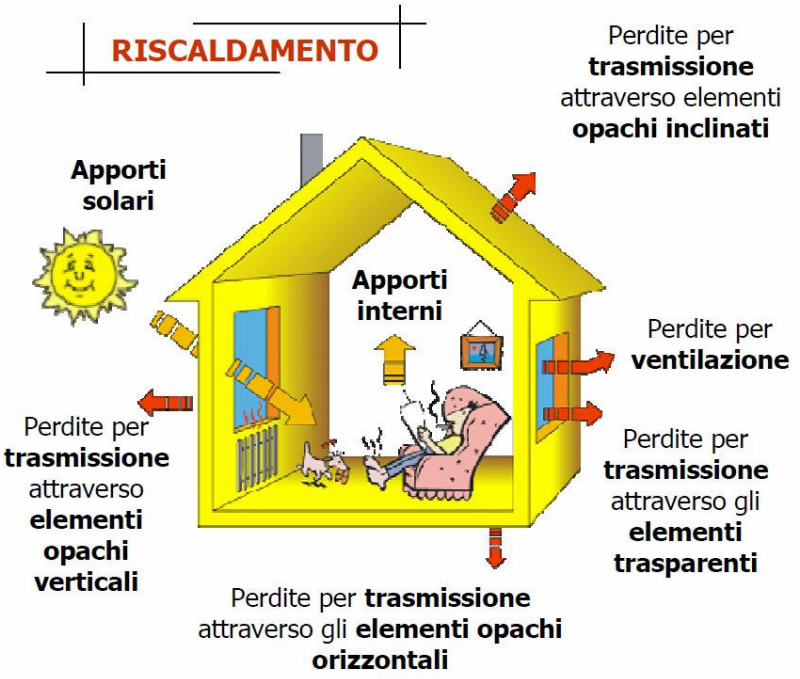
Nel certificato sarà indicata la quantità di energia consumata annualmente dall'edificio, varrà 10 anni e riporterà informazioni sull'involucro edilizio e sugli impianti tecnologici installati.

Le soluzioni costruttive che consentono il rispetto della norma sono diverse. Noi abbiamo adottato i criteri ritenuti più efficienti per limitare il consumo di energia ed abbiamo ottenuto risultati che soddisfano ampiamente i requisiti prescritti dalla norma; infatti abbiamo progettato edifici che richiedono valori medi di fabbisogno energetico inferiori alla metà dei limiti di legge:

Esempi di prestazione energetica (riscaldamento)	**(kWh/m^{2}a)**
Edifici convenzionali non rispondenti alle normative sul risparmio energetico	220-250
Edifici convenzionali corrispondenti alle precedenti normative	80-100
Le Villette dei Giardini del Navile – valori di progetto *	**30 - 45**
Le Villette dei Giardini del Navile – valori limite di Legge 2008 *	**70 - 85**
Edifici a basso consumo energetico	30-50
Edifici passivi	< 15

*: i valori espressi sono puramente indicativi in quanto non sono disponibili i Decreti attuativi nazionali, mentre la Regione Emilia Romagna sta già predisponendo un proprio regolamento.

L'energia "di progetto" necessaria per il riscaldamento è quindi meno di un quarto di quella necessaria per riscaldare un fabbricato tradizionale (con più di 15 anni) e mediamente il 50% in meno del massimo consumo previsto dalla normativa più recente (in vigore con i limiti più rigidi nel 2010), con evidenti effetti sui consumi di gas.


RISCALDAMENTO
Perdite per trasmissione attraverso elementi opachi inclinati
Apporti solari
Apporti interni
Perdite per ventilazione
Perdite per trasmissione attraverso elementi opachi verticali
Perdite per trasmissione attraverso gli elementi trasparenti
Perdite per trasmissione attraverso gli elementi opachi orizzontali

Gli elementi che hanno contribuito al raggiungimento del risultato sono:

- Il prevalente orientamento verso Sud delle zone giorno, che consente il migliore sfruttamento degli apporti solari in inverno (ed è anche più facilmente ombreggiabile in estate).
- L'isolamento termico delle pareti esterne di tamponamento: un kWh risparmiato mediante l'isolamento termico vale di più di un kWh risparmiato con l'uso del più efficiente sistema di riscaldamento/raffreddamento perché il ciclo di vita dei materiali termoisolanti è molto più lungo rispetto a quella degli impianti. Per ottenere ciò abbiamo previsto:
  - murature con elevato potere isolante e di spessore variabile da 36 a 44 cm
  - infissi con telai maggiorati, doppia guarnizione di tenuta, vetri ad elevata prestazione termica.
- L'impiego di caldaie con rendimenti a regime superiori al 90% ("caldaie ad alto rendimento").
- Isolamento con fascia termoisolante dei tubi in cui circola acqua calda (acqua calda sanitaria, acqua dell'impianto di riscaldamento).
- valvole termostatiche sui radiatori e cronotermostati ambiente.

SEZIONE TIPO DELLA MURATURA ESTERNA NELLA VERSIONE "A CASSETTA"

Tutti gli edifici sono dotati di:

- Predisposizione impianto aria condizionata;
- Predisposizione impianto solare;
- Predisposizione impianto di allarme;
- Accurati isolamenti termici e acustici in conformità alle più rigide norme tecniche;
- Struttura antisismica;
- Videocitofono;
- Antenna terrestre e satellitare;
- Quadro elettrico con funzione **restart**: quando va via la luce per un temporale o per uno sbalzo di tensione, riattiva la corrente solo se non ci sono guasti nell'impianto elettrico;

Per le ville, ad integrazione di quanto sopra:
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento;
- Impianto di deumidificazione asservito al raffrescamento;
- Impianto solare per produzione acqua calda;
- Impianto fotovoltaico da 1 KW;
- Caldaia a condensazione;
- Scuretti in legno;
- Inferriate al piano terra a protezione dell'unità immobiliare;

Tutti gli appartamenti ubicati al piano terra e dotati di giardino saranno forniti di arredo per il verde (pavimentazioni, alberi ed arbusti) quando previsti dal progetto architettonico.

Agli altri piani, le ampie terrazze coperte compensano la mancanza del giardino e creano spazi aperti ugualmente godibili. In alcune logge, ove si è ritenuto più opportuno, sono state ricavate nicchie per la caldaia con indubbi vantaggi per l'arredabilità dell'alloggio.

I locali tecnici, le cantine ciclabili ed i garage sono distribuiti al piano terra.

DESCRIZIONE TECNICA

Struttura conforme alle norme antisismiche

Il fabbricato è progettato in conformità alle leggi in materia di costruzioni antisismiche come da nuova classificazione del rischio sismico in Italia.

Un valore aggiunto non visibile ma sinonimo di assoluta garanzia di durata e sicurezza della casa.

Opere strutturali

Le opere strutturali dovranno essere realizzate conformemente alle norme vigenti al momento della loro progettazione esecutiva.

La fondazione è a reticolo di travi mentre la struttura portante in elevazione è del tipo “a telaio” e cioè formata da travi e pilastri in calcestruzzo armato.

Tutti i solai sono in latero - cemento (travetti + pignatte) completati in opera con getto in conglomerato cementizio, secondo le indicazioni del progetto esecutivo.

La scala, realizzata in cls. armato, collega i piani dell’alloggio alla mansarda realizzata con struttura di copertura in legno a vista.

Murature e tramezzi

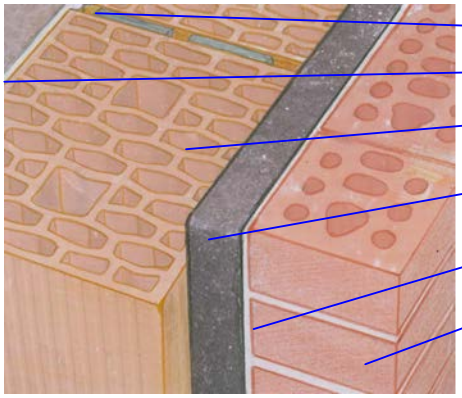
In relazione alla loro funzione, le murature sono dei seguenti tipi:
Tamponamento esterno, diversificato per pareti intonacate o con finitura a vista:

- tamponamento “a cappotto” composto da blocchi di termolaterizio dello spessore di 30 cm e rivestito con isolamento termico esterno in pannelli di polistirene espanso;

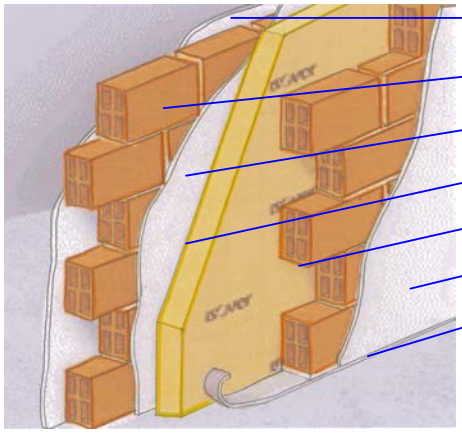
Finitura a cappotto: applicazione delle lastre termoisolanti sul lato esterno, prima del fissaggio con tasselli

- tamponamento ”a cassetta” composta da muratura in mattoni faccia a vista, rinzaffo, intercapedine isolata termicamente mediante pannelli di polistirene espanso con grafite, o similari, parete interna in muratura di termolaterizio spessore cm. 25 intonacata verso l’alloggio, per uno spessore totale minimo di 45 cm circa.

Finitura faccia a vista: particolare isolamento e rinzaffo


corsi di malta a “ponte termico interrotto”
intonaco interno
blocco di termo-laterizio
lastra di polistirene espanso “grafite”
rivestimento in malta cementizia
mattone in laterizio finitura “a vista”

Particolare della parete esterna di tamponamento



Particolare della parete di separazione tra unità immobiliari

I muri interni delle autorimesse e quelli delle cantine saranno realizzati con blocchi d’argilla espansa o similari, stuccati e tinteggiati o in forati di laterizio intonacato e tinteggiato, a discrezione della D.L.; i locali non abitabili (es. cantine, soffitte, ecc..) potranno anche essere realizzate con pareti del tipo “a secco” (cartongesso). Le autorimesse saranno completate esternamente con muratura di laterizio e finitura a vista.

Per la formazione dei vani all’interno degli alloggi e, comunque, ove indicato nei disegni di progetto, verranno realizzati tramezzi con blocchi di laterizio forato di spessore variabile tra 8 e 12 cm in funzione delle esigenze impiantistiche.

A divisione tra alloggi confinanti verrà eseguita una doppia parete composta da due blocchi di laterizio dello spessore di cm 12, con interposto un pannello termo-fonoisolante. Tutti i prodotti impiegati saranno conformi alle normative vigenti per il loro specifico utilizzo.

Intonaci - Stuccature - Rasature

Tutte le pareti ed i soffitti dei locali abitabili saranno intonacati con prodotti premiscelati a base di calce-cemento o scagliola a discrezione della D.L.; per la protezione di tutti gli spigoli saranno utilizzati appositi paraspigoli in lamiera zincata rasati e tinteggiati.

Isolamenti

Isolamento termico esterno: Isolamento termico esterno: sulle murature esterne del tamponamento realizzate in blocchi di termolaterizio (cappotto) e nelle intercapedini della muratura esterna (a cassetta) saranno utilizzati pannelli termoisolanti in polistirene espanso o similare.

Isolamenti termici orizzontali: i locali riscaldati situati a piano terra o collocati su locali non riscaldati saranno isolati termicamente con la posa sul solaio grezzo di pannelli in polistirene estruso o similare.

Isolante termico: particolare posa con rete di armatura del massetto di protezione

Isolamenti termici ed acustici verticali: l'isolamento tra le murature a divisione alloggi verrà realizzato mediante la posa di pannelli idonei a garantire l'isolamento termico ed acustico.

Tutti i prodotti impiegati saranno conformi alle normative vigenti per il loro specifico utilizzo.

Impermeabilizzazioni

I solaio di copertura e le terrazze saranno impermeabilizzate con posa di prodotti garantiti e certificati.

Solaio di copertura: struttura portante

Solaio di copertura: isolamento e ventilazione

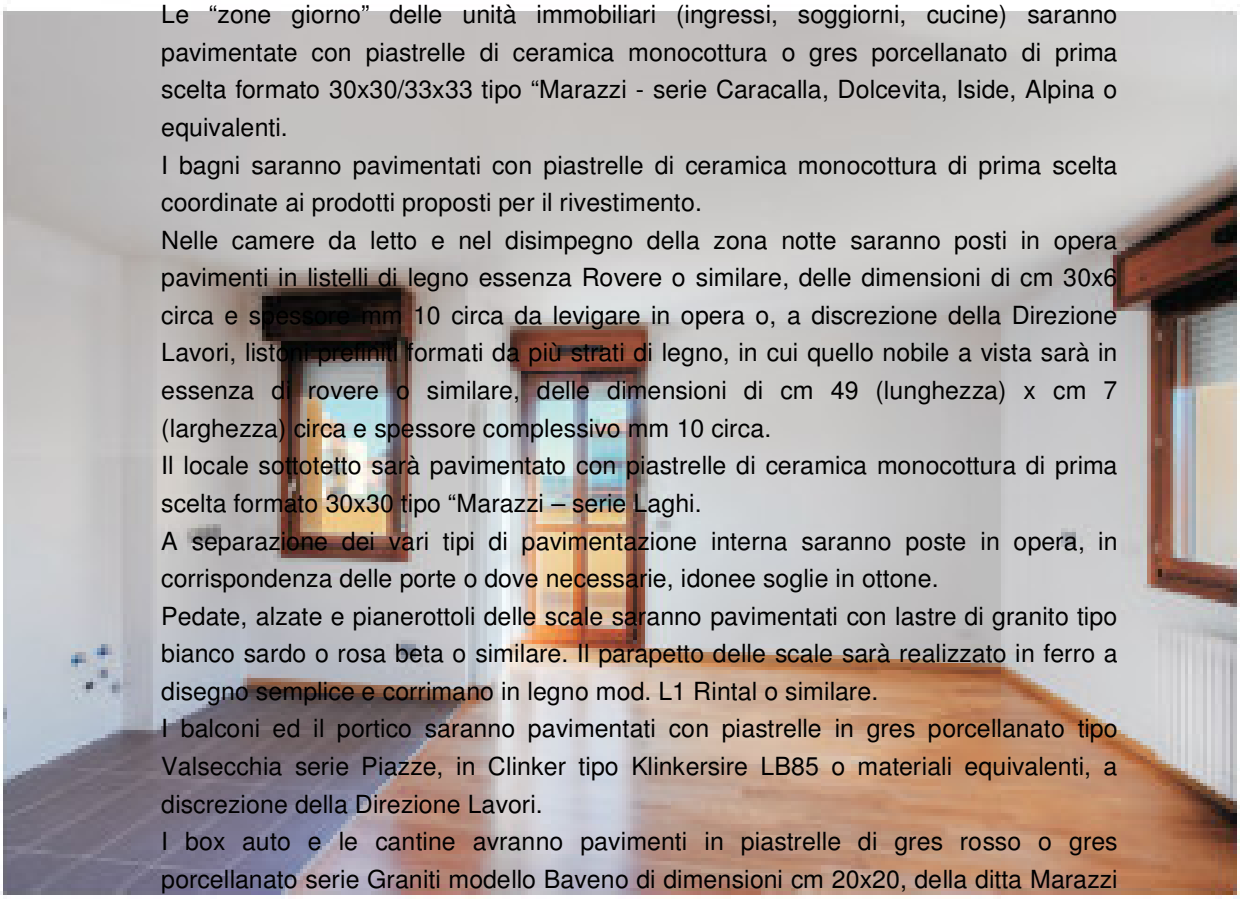
Solaio di copertura: guaina impermeabilizzante

Guaina impermeabilizzante nella terrazza

Lattonerie

A coronamento della copertura ed a chiusura dei manti impermeabili, ove indicato nel progetto architettonico e, comunque, ove necessario, verranno realizzate bandinelle, converse, scossaline e grondaie in lamiera di rame negli spessori opportuni. Anche i pluviali esterni saranno in lamiera di rame ed ancorati alla muratura mediante appositi collari.

Sottofondi - Pavimenti



Le “zone giorno” delle unità immobiliari (ingressi, soggiorni, cucine) saranno pavimentate con piastrelle di ceramica monocottura o gres porcellanato di prima scelta formato 30x30/33x33 tipo “Marazzi - serie Caracalla, Dolcevita, Iside, Alpina o equivalenti.

I bagni saranno pavimentati con piastrelle di ceramica monocottura di prima scelta coordinate ai prodotti proposti per il rivestimento.

Nelle camere da letto e nel disimpegno della zona notte saranno posti in opera pavimenti in listelli di legno essenza Rovere o similare, delle dimensioni di cm 30x6 circa e spessore mm 10 circa da levigare in opera o, a discrezione della Direzione Lavori, listoni prefiniti formati da più strati di legno, in cui quello nobile a vista sarà in essenza di rovere o similare, delle dimensioni di cm 49 (lunghezza) x cm 7 (larghezza) circa e spessore complessivo mm 10 circa.

Il locale sottotetto sarà pavimentato con piastrelle di ceramica monocottura di prima scelta formato 30x30 tipo “Marazzi – serie Laghi.

A separazione dei vari tipi di pavimentazione interna saranno poste in opera, in corrispondenza delle porte o dove necessarie, idonee soglie in ottone.

Pedate, alzate e pianerottoli delle scale saranno pavimentati con lastre di granito tipo bianco sardo o rosa beta o similare. Il parapetto delle scale sarà realizzato in ferro a disegno semplice e corrimano in legno mod. L1 Rintal o similare.

I balconi ed il portico saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato tipo Valsecchia serie Piazze, in Clinker tipo Klinkersire LB85 o materiali equivalenti, a discrezione della Direzione Lavori.

I box auto e le cantine avranno pavimenti in piastrelle di gres rosso o gres porcellanato serie Graniti modello Baveno di dimensioni cm 20x20, della ditta Marazzi o in conglomerato cementizio additivato superiormente con prodotti indurenti al quarzo, con superficie lisciata con mezzo meccanico o prodotti similari.

Alcuni esempi di pavimenti personalizzati dai clienti

Rivestimenti e zoccolini

Le pareti attrezzate delle cucine saranno rivestite nelle zone indicate dai disegni fino all'altezza di 160 cm dal pavimento; i bagni avranno tutte le pareti rivestite fino ad H. 200 cm.

I materiali proposti saranno piastrelle di ceramica di prima scelta, di vario formato, tipo "Marazzi" - serie Domus, Ice Cream, Spezie, Sugar, Glitter, Panda Mix, Perù, Smile o equivalenti.

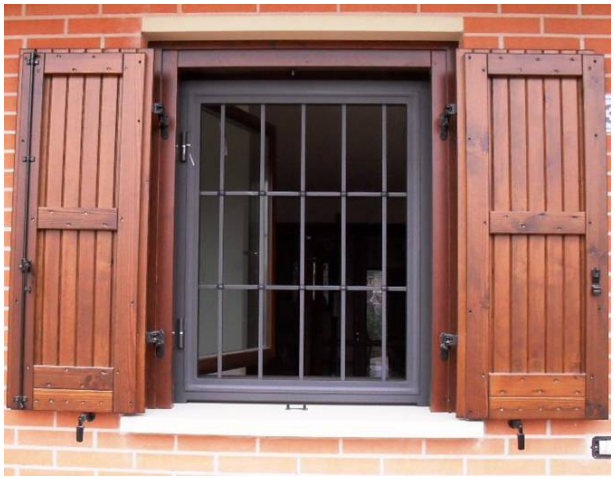
Nei locali con pareti non rivestite saranno posati battiscopa in legno ramino tinto noce.

Alcuni esempi di pavimenti e rivestimenti nei bagni e nella cucina personalizzati dai clienti

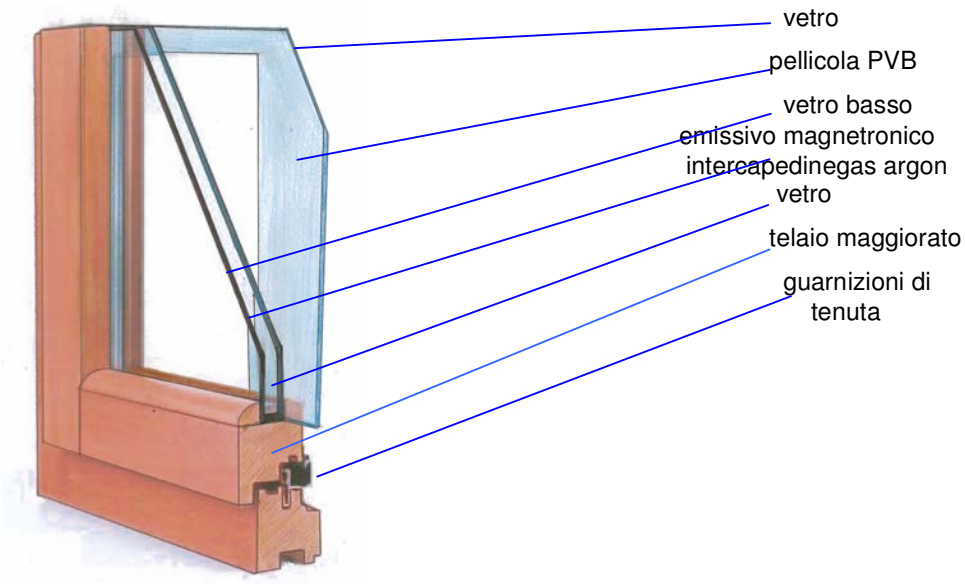
Serramenti esterni ed interni

Gli infissi saranno del tipo “ESTE” della ditta Lavoranti Legno o di altra ditta (Cormo) con analoghe caratteristiche: telai maggiorati in legno di pino nord europeo (Scandinavia) tinto noce medio con doppia/tripla guarnizione e vetro-camera basso-emissivi ad elevato isolamento termo-acustico, maniglia in alluminio anodizzato, scuroni esterni in legno. Tutte le aperture (finestre e porte finestre) al piano terra sono dotate di cancelletti di sicurezza in ferro di colore grigio antracite.

Infisso esterno



Infisso esterno: cancello di sicurezza



Infisso esterno: particolare descrittivo

I portoni basculanti delle autorimesse sono realizzati con pannelli in lamiera zincata presagomata e verniciata con colori RAL, tipo Tester Silver della ditta Mistral o in alternativa modello Prima Robur versione Orizzontale linea Acciaio di colore perla RAL 1013, con maniglia in lega di alluminio di colore argento, della ditta FIS Spa, o similari, tutti predisposti per l'automazione.

Le porte delle ***cantine*** sono previste in lamiera zincata.

Il cancellino per l'ingresso pedonale ed il cancello per l'accesso carrabile sono in ferro verniciato di colore grigio antracite, prodotti dalla ditta Officina Presentati.

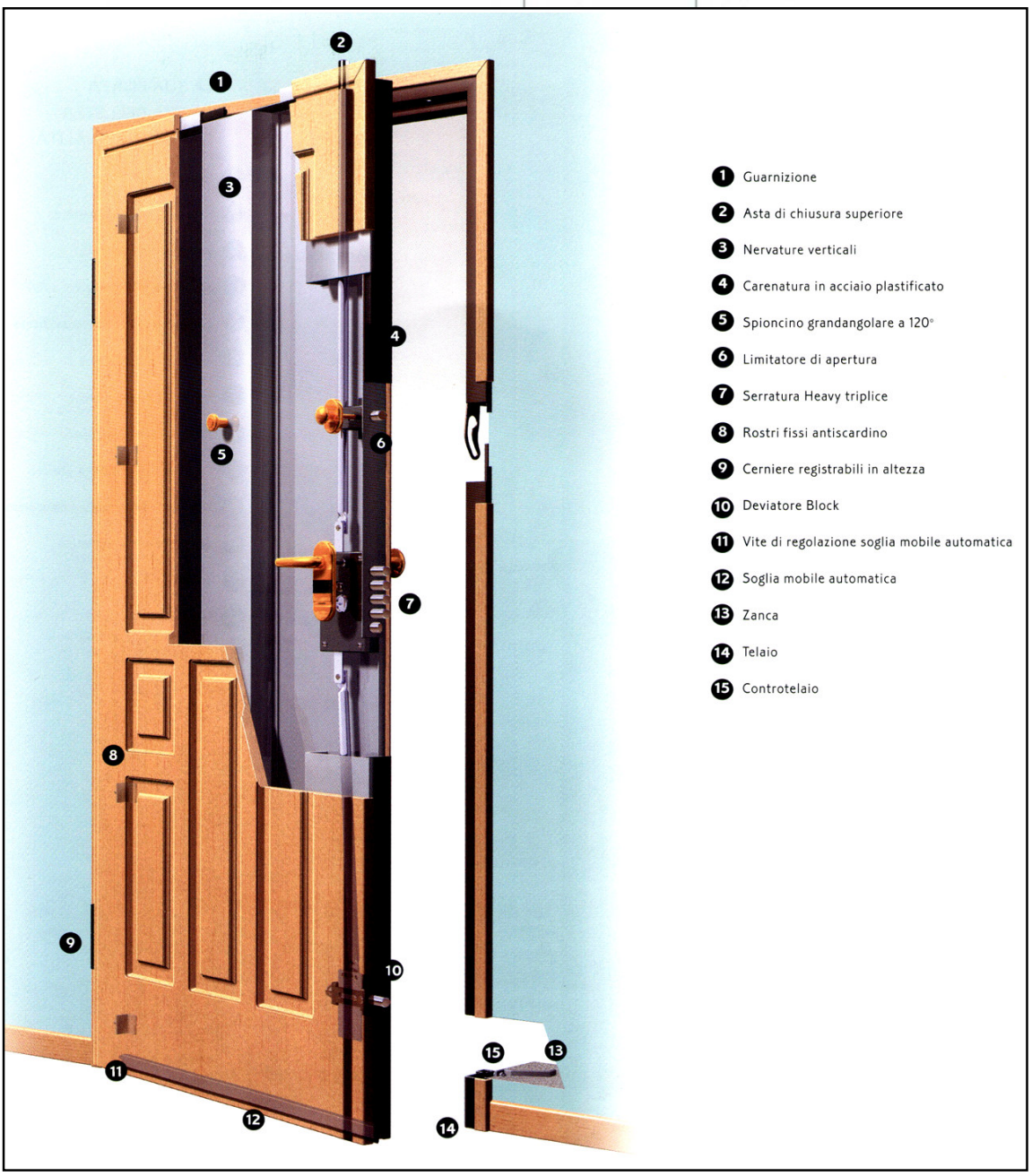
Il cancello carrabile è dotato di automatismo per l'apertura automatica della ditta Sorce & Vannini.

Scala interna

Mansarda

Portoncino blindato

Particolare del soggiorno



I portoncini d'ingresso degli alloggi, delle dimensioni come da elaborati grafici, saranno di sicurezza, a doppia lamiera di acciaio e fissati alla parete tramite controtelaio in profilato di acciaio; i portoncini sono rivestiti sul lato interno all'alloggio da un pannello in legno dello stessa essenza delle porte interne, mentre sull'esterno sono rivestiti da un pannello laccato perla RAL 1013; sono isolanti termicamente ed acusticamente. La serratura sarà di sicurezza, con più punti di chiusura. Il portoncino sarà dotato di spioncino grandangolare e sistema di apertura parziale.

Le porte interne delle unità immobiliari saranno tipo Cormo modello Alfa o equivalenti.

Le ante saranno complete di serratura e maniglia a doppia leva e proposte nelle finiture tanganica noce tinto e tanganica naturale o bianca.

Tinteggiatura

Tutte le pareti dei locali accessori del piano terra (box auto e cantine) saranno tinteggiati a tempera data a spruzzo con macchina.

Tutti i soffitti e le pareti non rivestite interne delle unità immobiliari, saranno tinteggiate con tempera bianca.

Opere esterne

Le sistemazioni esterne prevedono zone destinate a verde ed altre pavimentate.

La villetta avrà le reti della fognatura separate per acque nere, acque grasse di cucina ed acque piovane.

I giardini saranno recintati con rete plastificata i cui paletti saranno posti su plinti; l'altezza della recinzione nella porzione a Sud è pari a 140/150 cm., 110/120 cm nelle altre parti. Le recinzioni tra il lotto e la pubblica via saranno realizzate in muratura di mattoni a faccia vista a due teste ed altezza 40 cm. circa, oltre alla recinzione in rete plastificata collocata sul lato interno della siepe piantata a ridosso del muretto.

Le pavimentazioni pedonali e carrabili saranno realizzate con elementi di calcestruzzo vibrocompresso multistrato autobloccanti di colore grigio e/o rosso della ditta Senini o similare.

E' inoltre compresa la fornitura e sistemazione alle quote di progetto di terreno vegetale nelle aree a verde, la semina con erba e la posa di siepe, di essenza autoctona, lungo i tratti di recinzione su prato (su un solo lato della recinzione tra unità confinanti). La medesima siepe sarà collocata anche a ridosso del muro di confine.

Impianto elettrico

Impianto elettrico

Le dotazioni impiantistiche - complete di placche di finitura in tecnopolimero colorato tipo CHORUS LUX della ditta GEWISS o similare - all'interno delle unità immobiliari sono, di massima, così previste:

Cantina

- n. 1 punto luce interrotto completo di corpo illuminante

Autorimessa

- n. 1 punto luce interrotto completo di corpo illuminante fluorescente
- n. 1 presa UNEL 2x10/16A
- n. 1 punto di predisposizione automatismo basculante

Ingresso

- n. 1 punto luce deviato o invertito
- n. 1 videocitofono a parete
- n. 1 centralino alloggio
- n. 1 predisposizione centrale allarme

Cucina

- n. 1 punto luce interrotto a soffitto
- n. 1 punto luce interrotto a parete
- n. 1 presa 2x10 A+T
- n. 3 prese 2x10/16 A+T UNEL
- n. 2 prese 2x10/16 A+T UNEL con sezionatore (forno-lavastoviglie)
- n. 1 predisposizione rilevatore volumetrico

Bagno piano primo

- n. 1 punto luce interrotto a soffitto

- n. 1 punto luce interrotto a parete

- n. 1 presa 2x10 A+T

- n. 1 tirante chiamata di soccorso

Bagno piano terra

- n. 1 punto luce interrotto a soffitto

- n. 1 punto luce interrotto a parete

- n. 1 presa 2x10 A+T

- n. 1 interruttore bipolare

- n. 1 predisposizione rilevatore volumetrico

- n. 1 presa 2x16 A+T UNEL con sezionatore (lavatrice)

Soggiorno

- n. 1 punti luce deviato

- n. 1 punti luce interrotto

- n. 4 prese 2x10 A+T

- n. 1 presa 2x10/16 A+T UNEL

- n. 2 predisposizioni presa TELECOM (fonia)

- n. 1 presa TV terrestre e satellitare

n. 1 allacciamento per termostato ambiente

- n. 1 predisposizione impianto Home Theater

Camera letto superiore a 14 mq

- n. 1 punto luce invertito

- n. 1 presa 2x10/16 A+T

- n. 2 prese 2x10 A+T

- n. 1 presa 2x10/16 A+T UNEL

- n. 1 predisposizione presa TELECOM (fonia)

- n. 1 presa TV terrestre

- n. 1 predisposizione rilevatore volumetrico

Camera letto inferiore a 14 mq

- n. 1 punto luce deviato

- n. 1 presa 2x10/16 A+T UNEL

- n. 1 prese 2x10/16 A+T

- n. 1 prese 2x10 A+T

- n. 1 presa TV terrestre

- n. 1 predisposizione presa TELECOM (fonia)

- n. 1 predisposizione rilevatore volumetrico

Disimpegno - Corridoio

- n. 1 punto luce deviato

Terrazze - logge - balconi

n. 1 punto luce deviato completo di corpo illuminante

Impianto fotovoltaico

In conformità alle norme vigenti per lo specifico intervento, l'impianto sarà semplicemente predisposto (canalizzazione) o completo di pannelli solari.

Il quadro elettrico di ogni alloggio è così composto:

1 – Interruttore differenziale generale e Tester per la verifica del corretto funzionamento della protezione “salvavita” dell’impianto elettrico ;

2 – Il quadro sarà attrezzato con differenziale dotato di dispositivo restart: quando va via la luce per un temporale o per uno sbalzo di tensione, si riattiva automaticamente la corrente solo se non ci sono guasti nell’impianto elettrico;;

3 – Tester;

4 - Linea prese: a questa linea sono collegate tutte le prese elettriche per uso generico;

5 - Linea prese cucina: intercetta tutte le prese a servizio della cucina;

6 - Linea condizionatore: questa linea di corrente è predisposta per la macchina esterna dell’impianto di condizionamento;

7 - Linea luce: a valle di questo interruttore magnetotermico parte la linea a cui sono collegati tutti i punti luce dell’alloggio con i relativi comandi;

Impianto telefonico e antenna TV

Nelle singole unità immobiliari la predisposizione dell'impianto telefonico comprenderà la messa in opera dei tubi/canali e delle scatole telefoniche da incassare nella muratura. Il completamento dell'impianto sarà effettuato dall'erogatore del servizio su richiesta del Cliente.

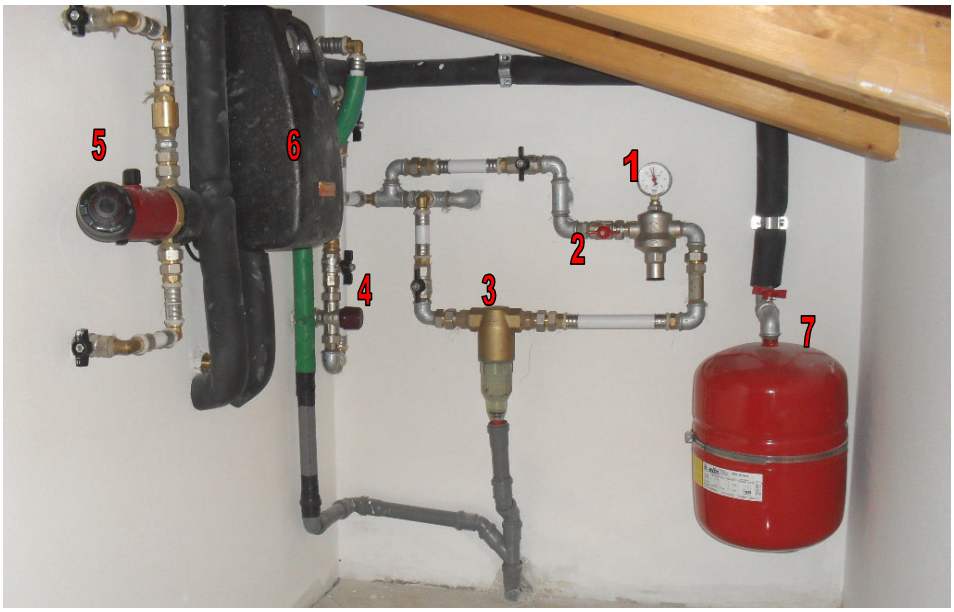
Sarà realizzato un impianto televisivo con antenna terrestre e satellitare poste sulla copertura.

Impianto idrico termico sanitario

L'impianto idrosanitario e di scarico è costituito dall'insieme degli elementi (colonna montante, tubature, contatore ecc.) che hanno la funzione di distribuzione dell'acqua all'alloggio e di smaltimento degli scarichi liquidi.

L'impianto idraulico ha origine a valle del contatore fornito dall'ente erogatore HERA posto in apposita nicchia in muratura chiusa da ante metalliche posizionata sul confine di proprietà di ogni singola unità immobiliare.

Prima della distribuzione all'interno dell'alloggio, l'acqua arriva alla "zona caldaia" posta nel locale sottotetto in cui sono collocati la caldaia, il bollitore per l'accumulo dell'acqua calda sanitaria e i dispositivi di seguito elencati:



1): riduttore di pressione; la regolazione si effettua svitando il tappo alla base ed intervenendo sulla vite (pressione consigliata 2/2.5 bar)

2): valvola di intercettazione generale acqua;

2bis): valvola di by-pass acqua; normalmente in posizione di arresto, viene aperta in caso di guasti o manutenzioni su 1/3/8 per consentire l'afflusso di acqua;

3): filtro meccanico acqua autopulente; periodicamente procedere alla pulizia dei filtri svitando il filtro con l'apposita chiavetta, dopo aver chiuso la valvola di intercettazione generale;

4): valvola miscelatrice acqua calda sanitaria; è una ulteriore sicurezza per evitare temperature troppo elevate nel circuito sanitario;

5): pompa di ricircolo; consente l'erogazione in tempi brevi di acqua calda al rubinetto (impostarne il funzionamento negli orari in cui è più probabile l'utilizzo dell'acqua calda; es.: dalle 6 alle 8, ecc…)

6): pompa impianto solare;

7): vaso di espansione impianto solare;

8): dosatore di polifosfati; mantenere efficiente l'apparecchio per ridurre il deposito di calcare negli impianti provvedendo al riempimento della cartuccia seguendo le indicazioni del produttore.

Le tubature dell'impianto idrico per la distribuzione dell'acqua calda e fredda all'interno dell'alloggio sono realizzate in multistrato.

L'impianto per la produzione dell'acqua calda sanitaria è integrato dal pannello solare termico posto sul coperto che, in condizioni di regime, provvede al riscaldamento dell'acqua accumulata nel bollitore senza l'intervento della caldaia o con parziale integrazione della stessa.

Sottotetto: caldaia e bollitore

9): pannello di controllo impianto solare; indica la temperatura dell'acqua nel pannello e regola i parametri di funzionamento dello stesso: non modificare.

10): bollitore capacità 200 litri;

11): caldaia;

Cronotermostato

Gli impianti termici saranno alimentati da una caldaia bitermica murale di tipo rapido, indipendente per ogni alloggio e adatta alla produzione dell'acqua calda sanitaria. Tutti i condomini sono predisposti per l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria; in alcuni, l'impianto è completamente realizzato (lotto 2.3).

Le caldaie saranno di due tipologie, come si evince dagli schemi funzionali: tipologia da incasso, per installazione esterna, e tipologia murale standard per installazione interna.

Valvola termostatica

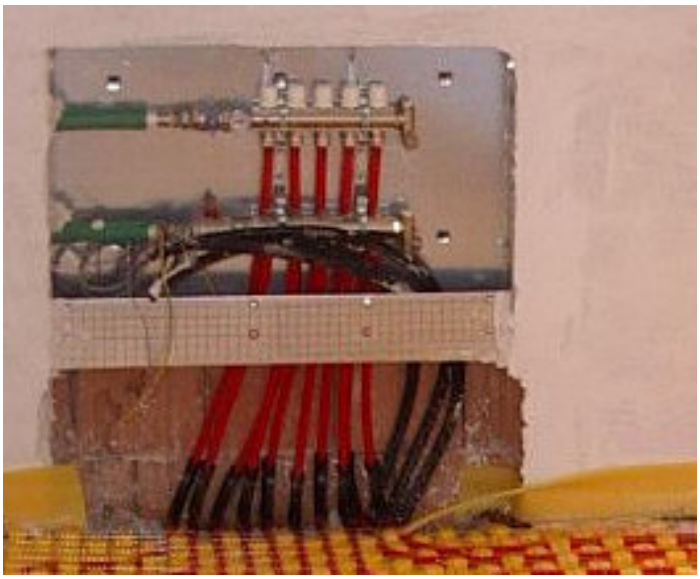
I radiatori installati saranno in acciaio tubolare completi di valvola termostatica.

Solo per alcune unità immobiliari dell'intervento in oggetto è previsto il riscaldamento a pavimento. L'impianto di riscaldamento a pavimento, sempre di tipo autonomo, è composto da pannelli radianti posti in tutta la superficie dell'alloggio, sotto il massetto per la posa del pavimento. Solo nei bagni è presente, oltre ai pannelli radianti, anche il termoarredo modello Novo.

L'impianto ha origine dal collettore complanare da cui partono le tubazioni in polietilene che vengono posate su appositi pannelli isolanti in polistirene appositamente sagomato per creare delle vere e proprie serpentine in ogni ambiente dell'alloggio.

Il tutto è infine ricoperto da un idoneo massetto sul quale verrà poi posato il pavimento.

La regolazione della temperatura avviene tramite cronotermostato posto nel soggiorno; l'impianto è anche predisposto per il montaggio di un termostato in ogni camera da letto che consente una diversa regolazione della temperatura tra gli ambienti.



Collettore complanare

Tubazioni stese su pannello isolante

Gli impianti termici saranno alimentati da una caldaia autonoma bitermica murale di tipo rapido a gas metano, a condensazione con camera stagna - modello Victrix Superior 24 Kw della ditta Immergas o similare - adatta alla produzione dell'acqua calda sanitaria. L'impianto sarà integrato da pannelli solari per la produzione di acqua calda per il circuito sanitario e di accumulatori (bollitori) per consentire il fabbisogno previsto dalle Norme.

I radiatori installati saranno in acciaio tubolare completi di valvola termostatica.

Nei bagni saranno previsti radiatori tubolari in acciaio del tipo termoarredo.

In alcune unità immobiliari, sarà installato l'impianto di riscaldamento a pavimento, in alternativa a quello a radiatori; le unità immobiliari dotate di tale impianto sono individuate con le sigle da V1 a V4 e da V14 a V23.

Le tipologie di apparecchiature fornite nei servizi igienici delle unità immobiliari secondo lo schema previsto dagli elaborati grafici, sono le seguenti:

Vasca da bagno in acciaio smaltato (dim. 170x70 cm) e incassata in muratura completa di gruppo miscelatore monocomando da esterno.

Lavabo in vetrochina bianca (dim. 65/60x50 cm) completo di miscelatore monocomando.

Bidet in vetrochina bianca completo di miscelatore monocomando.

Vaso in vetrochina bianca con cassetta ad incasso a doppio flusso per risparmio ecologico (4 e 9 lt.), completo di sedile e coprisedile.

Piatto doccia in fire-clay bianco formato 70x70 cm, con piletta sifonata, braccio doccia e soffione, completo di gruppo miscelatore.

Attacchi lavatrice con rubinetto in ottone cromato da 1/2" con sifone e scarico.

I sanitari e le rubinetterie saranno del tipo seguente o di modelli equivalenti per tipologia, qualità e dimensioni:

bagno principale: sanitari serie Quinta della ditta Pozzi Ginori o serie Sprint della ditta **Flaminia con lavabo dim. 65x50, wc+bidet a pavimento; rubinetterie serie Eurosmart della ditta Grohe.**

bagno secondario: sanitari serie Quinta della ditta Pozzi Ginori o serie Sprint della ditta Flaminia con lavabo dim. 60x50; rubinetterie Ideal Standard serie CERAMIX 60S.

Ogni box auto sarà dotato di:

attacco per acqua fredda completo di contatore e rubinetto portagomma;

predisposizione scarico per lavandino;

piletta di scarico a pavimento.

Nei giardini privati sarà predisposto, entro un pozzetto, l'attacco dell'acqua fredda al quale sarà possibile collegare l'eventuale impianto di irrigazione.

Predisposizione per impianto di climatizzazione estivo

Per ogni appartamento saranno predisposte le reti di distribuzione – tubazioni gas refrigerante, alimentazione elettrica con linea dedicata e protetta dal quadro alloggio, smaltimento condensa - per l'eventuale installazione di un impianto di climatizzazione estivo del tipo multisplit, con unità interne posizionate nelle camere e nel soggiorno.

N.B.: La Costruzioni Sveco Buriani si riserva la facoltà di apportare quelle modifiche che, per esigenze tecniche, normative, funzionali o estetiche, si rendessero necessarie o utili e per tali motivi fossero decise dalla Direzione Lavori. La Costruzioni Sveco Buriani garantisce che tali eventuali modifiche o varianti non andranno ad alterare la qualità delle opere sopra descritte. La scelta di materiali e/o lavorazioni che nella presente relazione sono proposti come opzioni tra loro alternative, sarà a discrezione della Costruzioni Sveco Buriani.

La presente DESCRIZIONE TECNICA non costituisce elemento contrattuale.

ALCUNE FOTOGRAFIE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Villa bifamiliare: particolare del soggiorno con vista sul giardino di proprietà

Suggestivo particolare del giardino di proprietà di una villa

Suggestiva vista delle ville

Particolare dell'ingresso carrabile delle ville

Piano Finanziario – Modalità di pagamento

Il corrispettivo delle unità immobiliari viene legato allo stato di avanzamento dei lavori, in relazione ai tempi di consegna (che variano in funzione della tipologia e del lotto) e a specifiche esigenze personali.
In qualsiasi caso, in ogni modo, la consegna dell'unità immobiliare avverrà contestualmente alla stipula notarile, oltre alle spese ed oneri contrattualmente previsti.
In questa sede dovrà essere corrisposto il saldo dell'unità immobiliare.

Parte delle somme potranno essere soddisfatte anche mediante provento di mutuo contratto con l'Istituto di credito ***Banca di Bologna – Filiale di Castel Maggiore*** – Via Gramsci n° 226 – a condizioni personalizzabili, particolarmente vantaggiose e riservate esclusivamente ai clienti presentati dall'Impresa. I funzionari di ***Banca di Bologna*** referenti dell'operazione sono:

- ***Dott. Corrado Fornaciari - Telefono 051/41 77 811*** (Direttore di Filiale);
- ***Dott.ssa Silvia Ponti*** - Telefono 051/41 77 811;

i quali sono a Sua disposizione per ogni chiarimento in merito alle eventuali operazioni di cui sopra.

GESTIONE PERMUTA

Il cliente, una volta individuata l'unità immobiliare di nuova costruzione che intende acquistare, può "vincolare" l'acquisto alla vendita dell'appartamento in sua proprietà. Con questa soluzione l'acquirente viene "sollevato" da ogni problema relativo alla vendita, che potrà essere anche curata da Società di intermediazione immobiliare affidabile e di sicuro spessore, a condizioni vantaggiose riservate ai clienti delle Costr. Sveco Buriani S.p.A..

RILASCIO DI FIDEJUSSIONE BANCARIA
POLIZZA DECENNALE POSTUMA (D.Lgs 122/05)

Con il Dlgs 20 giugno 2005 n. 122 è stata introdotta una nuova disciplina in tema di immobili da costruire, che si propone di delineare concreti strumenti di protezione in caso di sottoposizione del costruttore a procedure concorsuali o a procedure espropriative. Il decreto legislativo prevede l'obbligo per il costruttore di consegnare al promittente acquirente (all'atto della stipula della promessa di vendita, che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà di un immobile in corso di costruzione) una fidejussione di importo pari alla somme o al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabile nella promessa di vendita, dovrà ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà (cioè prima del rogito notarile di compravendita). **La fidejussione garantisce, quindi, alla parte promittente l'acquisto la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscosso nel caso in cui il costruttore ricada in una situazione di crisi fallimentare.**

In conformità del Decreto Legge 122/05 la Costruzioni Sveco Buriani S.p.A. rilascerà una fidejussione bancaria pari all'importo che il cliente intende versare prima della consegna dell'unità immobiliare, **escluso l'importo dell'eventuale mutuo**.

Se il cliente dovesse decidere, nel corso dell'opera, di integrare le somme previste da versare, l'impresa richiederà l'emissione di una nuova fidejussione di pari importo.

Risulta quindi evidente che il cliente, all'atto della sottoscrizione del preventivo e/o della promessa di vendita, specifichi in maniera non vincolante l'importo del mutuo che vorrà utilizzare a saldo dell'acquisto.

Suddetta fidejussione, in copia originale, **dovrà essere riconsegnata dal cliente all'impresa contestualmente al rogito notarile** di compravendita dell'unità immobiliare promessa in vendita.

La Costruzioni Sveco Buriani S.p.A., inoltre, consegnerà all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà una **polizza assicurativa indennitaria decennale** a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni a terzi, derivante da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione.

Mutuo – Informazioni Generali – Detraibilità fiscale

Le condizioni del mutuo possono essere valutate personalmente insieme ai funzionari dell'Istituto di credito Banca di Bologna con durata che copre un ventaglio di scelta molto ampio: 5, 10, 15, 20 e addirittura 25 anni, a tasso fisso o variabile o misto. Il personale incaricato della Filiale di Castel Maggiore è a disposizione per suggerire le condizioni più vicine alle proprie esigenze.

Si ricorda che dal 1 Gennaio 1998 è possibile detrarre il 19% degli interessi passivi maturati mutui ipotecari contratti per l'acquisto della "prima casa". Tale detraibilità vige con un limite massimo di € 4.000,00 da suddividere per ciascun acquirente. Ai fini della detraibilità si possono stipulare contratti di mutuo anche prima della stipula notarile dell'atto di acquisto, purché quest'ultimo venga formalizzato entro 12 mesi.

Le circolari dell'Agenzia delle Entrate n. 128 del 23/09/2005 e n. 26 del 31/05/2005 indicano che tra il "spese accessorie legate all'erogazione di un mutuo ipotecario" - legato all'acquisto di un appartamento "prima casa", si possono portare in detrazione, con i parametri di cui alla circolare n. 15 del 20/04/05, le spese connesse relativamente a:

- compensi pagati per la mediazione immobiliare,
- compensi sostenuti per le pratiche presso il Tribunale,
- costi sostenuti per procedure esecutive e concorsuali e
- l'onorario notarile relativo alla pratica di compravendita,
- l'onorario del notaio relativo alla stipula del contratto di mutuo,
- l'imposta di registro, ipotecaria e catastale,
- l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca,
- l'imposta sostitutiva,
- le polizze assicurative legate all'erogazione del mutuo.

Per beneficiare delle suddette agevolazioni fiscali è necessario che:

- avvenga l'iscrizione dell'ipoteca sull'immobile acquistato;
- il soggetto erogante del mutuo deve avere una stabile organizzazione in Italia o nell'Unione Europea;
- l'unità immobiliare deve essere adibita ad abitazione principale entro 1 anno dall'acquisto dal contribuente o dei suoi familiari (Coniuge, parenti entro il terzo grado);
- l' acquisto (rogito) deve essere effettuato nell'arco dell'anno precedente o successivo alla stipula del relativo contratto di mutuo;

Nel caso di mutuo contratto per l'acquisto di casa diversa da quella principale, non è ammessa nessuna detrazione fiscale.

Agevolazioni Fiscali

Le somme degli acconti che il cliente verserà durante lo stato di avanzamento dei lavori verranno assoggettate al pagamento dell'I.V.A. di Legge vigente al momento dell'emissione della fattura. L'aliquota I.V.A. può essere al 4% in presenza dei requisiti soggettivi prima casa e dell'acquisto di un'abitazione non di lusso, al 10% negli altri casi. Per usufruire dell'aliquota agevolata è necessario che l'acquirente:

a) Abbia o stabilisca la residenza entro 18 mesi dalla stipula notarile nel Comune di Castel Maggiore, o abbia sede o eserciti l'attività lavorativa nel Comune di Castel Maggiore

b) Dichiari di non essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione (quindi anche nuda proprietà) di altra casa di abitazione nel Comune di Castel Maggiore;

c) Dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione (quindi anche nuda proprietà) di altra casa di abitazione acquistata da sé stesso o dal coniuge fruendo delle agevolazioni "prima casa" previste a partire dal 1982.

Le medesime agevolazioni si applicano anche per le pertinenze, limitatamente per ciascuna categoria catastale Per esempio C2 (cantina) – C6 (autorimesse e posti auto).

Quindi, le aree destinate a **parcheggio e/o posti auto che abbiano una precisa identificazione catastale,** ai sensi della circolare della direzione del catasto 21/11/75 n. 29/3B/2182 e dell'articolo 15 del D.p.r. 26/10/1972 n. 650, devono essere classificate nella categoria **C6** anche se con classe minore rispetto a quella attribuita ai box auto chiusi. Per l'intervento di Castel Maggiore, ove in presenza di garage e posto auto abbinati alla medesima unità immobiliare, sarà possibile usufruire dell'I.V.A. ridotta solo per una di suddette pertinenza.

In difetto dei requisiti sopraindicati (a, b e c) verrà applicata una aliquota I.V.A. pari al 10%.

Evidenziamo che per poter usufruire dell'aliquota ridotta del 4% è necessario possedere i requisiti prima casa **al momento dell'emissione delle singole fatturazioni** (n. 39 - tabella A - parte II – Dpr 633/72 e articolo 1 – nota I bis – tariffa Dpr 131/86). Quindi, per chi deve vendere una casa e ha promesso di acquistarne un'altra, è necessario comunicarlo all'impresa che provvederà all'emissione delle fatture con l'IVA al 10%, salvo il diritto di variazione in diminuzione dell'IVA dal 10% al 4% nel momento in cui viene venduta la precedente abitazione (circolare 1/E/94 del 02/03/1994).

Parimenti si ricorda che se successivamente alla sottoscrizione della Promessa di vendita, già registrata presso l'Ufficio delle Entrate, l'acquirente decide di intestare la proprietà del bene immobile ad altro soggetto o di co-intestare ad altro soggetto, e sono già state emesse fatture per versamenti in acconto prezzo, la materia tributaria e fiscali impone di:

a) Procedere alla risoluzione della promessa di vendita, mediante atto registrato presso l'Ufficio delle Entrate, sostenendo gli oneri connessi (imposta fissa oltre i bolli);
b) Emettere nota di accredito nei confronti dell'acquirente rinunciatario per tutti i versamenti effettuati. **L'I.V.A. versata sugli acconti potrà essere recuperata solo per l'ultimo anno solare di versamento** (fa fede la data di emissione della fattura).
c) Registrare un nuovo preliminare di vendita con il soggetto subentrante, mediante il pagamento imposta fissa, i bolli e lo 0,5% sull'importo della caparra.

Per l'operazione di cui sopra, rimangono a carico dell'acquirente rinunciatario tutte le spese connesse agli adempimenti descritti e qui non esaustivi.

Sanzioni in caso di decadenza delle agevolazioni Fiscali

Se una persona ha acquistato con i benefici fiscali prima casa, ma non trasferisce la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile acquistato entro 18 mesi dal rogito (ridotti a 12 mesi per chi richiede un mutuo) o vende o dona l'abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto (a meno che non proceda entro 1 anno ad acquistarne un'altra) perde le agevolazioni concesse e deve provvedere al *pagamento dell'imposta all'epoca dell'acquisto risparmiata (differenza tra 4% e 10% per chi ha sostenuto il pagamento dell'I.V.A.) oltre il 30% dell'imposta non pagata e gli eventuali interessi di mora.* Tale penale vige anche nel caso di vendita di sole pertinenze (es. vendita della sola autorimessa). In tale ipotesi, vendita infraquinquennale dell'unità immobiliare, si dovrà, inoltre, sostenere l'imposta sostitutiva (20,0%) sull'eventuale plusvalenza (differenza tra prezzo di acquisto e di vendita) a meno che non si dimostri che l'immobile sia stato utilizzato per la maggior parte del periodo di possesso quale abitazione principale del cedente e dei suoi famigliari.

Detrazione Fiscale 36% sull'acquisto dell'autorimessa

Con la Legge n. 248 del 04/08/2006 è stata prorogata a tutto l'anno 2006 la possibilità di portare in detrazione dall'imposta lorda ai fini I.R.P.E.F. una quota pari al 36% (e fino ad un importo massimo di **Euro 48.000,00**) delle spese sostenute per la realizzazione di determinati interventi di ristrutturazione immobiliare.

Fra gli interventi ammessi al recupero fiscale è compresa la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali **di nuova costruzione e mai utilizzati prima della cessione.** Si vedano le circ. 55/E del 2002 e 95/E del 2000 nelle quali l'Agenzia delle Entrate ha specificato l'applicabilità dei benefici del 36% anche per l'acquisto **di box auto e posti auto pertinenziali** in corso di costruzione acquistati contestualmente o anche successivamente rispetto ad una abitazione di nuova costruzione. Per pertinenze devono intendersi unità immobiliari destinate in modo durevole a servizio dell'unità immobiliare principale anche se posti in fabbricati separati.

Condizioni indispensabili per l'ottenimento di detta detrazione sono (si vedano istruzioni dichiarazione dei redditi e risoluzione delle Agenzia delle Entrate 166/E/98):

1 - Effettuare il versamento tramite **bonifico bancario** (quasi tutti gli Istituti di Credito hanno appositi moduli per procedere alle disposizioni di bonifico di cui alla Legge **248/06** e successive modifiche ed integrazioni) con l'indicazione di:

a) *Causale del versamento ("versamento c/to alloggio identificato con la sigla ___ e* ***box auto pertinenziale*** *identificato con il nn. ____ intervento denominato "I Giardini del Navile" detrazione fiscale Legge 248/06");*
b) *Codice fiscale dell'acquirente e dell'eventuale cointestatario o coniuge in comunione legale dei beni che si intesterà/anno l'unità immobiliare;*
c) *Codice fiscale della Costruzioni Sveco Buriani S.p.A. (00312310378).*

2 - Il bonifico andrà versato, presso Banca di Bologna – Fiera Distric – IBAN IT95 P088 8302 400C C015 0080 788 intestato alle Costruzioni Sveco Buriani S.p.a.

3 - Inviare al **Centro di Servizio** (di cui sotto i riferimenti) apposito modulo prima della dichiarazione dei redditi riferita all'anno in cui si vuole far partire la detrazione, allegando copia del titolo edilizio autorizzativo (D.I.A. – Denuncia Inizio Attività) che vi consegneremo.

4 - Dichiarare nel rogito di acquisto e nella promessa di vendita che il box auto è pertinenziale all'unità immobiliare.

5 - La promessa di vendita deve essere regolarmente registrata presso gli Uffici competenti.

La somma che potrà essere portata in detrazione fiscale corrispondente al costo di costruzione del box auto (**non quindi al valore di vendita**) ed è certificata da apposita dichiarazione che l'impresa si impegna a fornire, peraltro solo in funzione dell'effettivo stato di avanzamento dei lavori relativi alla costruzione del box auto e/o del posto auto. E' quindi ovvio che, per beneficiare completamente del costo di costruzione, è necessario che la costruzione sia ultimata o sia nella fase finale; prima di tale periodo l'impresa potrà dichiarare solo il costo di costruzione effettivamente sostenuto. Tale dichiarazione, attestante il costo di costruzione, non dovrà essere spedita al Centro di Servizio, ma conservata unitamente agli altri documenti relativi ai redditi dell'anno in corso.

La dichiarazione attestante il costo di costruzione è necessario sia rilasciato quantomeno entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui l'acquirente si detrae la prima delle 10 rate in cui viene a essere ripartito l'importo detraibile.

Nel modulo del Ministero delle Finanze di cui alla circolare n. 2006/41933 (che potrà essere acquistato presso una qualsiasi cartoleria che vende documentazione fiscale o scaricata tramite il sito internet www.agenziaentrate.it e che dovrà essere compilato per ciascun dichiarante e beneficiario dell'agevolazione) dovrà essere indicato:

- **DATI DEL DICHIARANTE**: per quanto riguarda il codice fiscale, cognome, sesso, nome data e Comune di nascita del dichiarante / beneficiario della detrazione. Dovrà essere inoltre barrata la casella "**Possessore**". In caso di comproprietà e/o contitolarità di diritti reali sullo stesso immobile, se più soggetti hanno diritto alla detrazione (si pensi, ad esempio a coniugi), è necessario barrare anche la casella "**Contitolare**". Sottolineiamo che dovrà essere previsto un modello per ciascun intestatario dell'unità immobiliare.

- **DATI DELL'IMMOBILE**: indicando, ove richiesto, il Comune di Castel Maggiore e tralasciando l'indirizzo e i dati catastali, in quanto ancora oggetto di presentazione di accatastamento. Sarà invece importante indicare gli **estremi di registrazione della promessa di vendita.**

- **DATI RELATIVI AI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE**: indicando, ove richiesto, la data di inizio dei lavori. Si dovrà inoltre barrare la casella relativa all'avvenuta comunicazione all'ASL.

- **DATI RELATIVI ALLA DOCUMENTAZIONE**: si dovrà barrare la casella relativa **COPIA DELLA DENUNCIA DI INZIO ATTIVITA'.** Più semplicemente, in luogo della suddetta documentazione allegata (la D.I.A.), il contribuente può provvedere a barrare la casella relativa alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio ed provvedendo ad allegarla (ai sensi del Dpr 445/2000, esente da imposta di bollo), nella quale lo stesso dichiari di essere in possesso della documentazione necessaria, fornendo la propria disponibilità ad esibirla su richiesta degli uffici finanziari. Il contribuente è tenuto a

barrare le caselle del modulo relative alla documentazione richiesta, anche se ricorrono alla dichiarazione sostitutiva.
Il modulo deve essere quindi firmato, riportando la data di spedizione.

Tale modulo dovrà essere spedito, unitamente alla concessione edilizia, al **Centro di Servizio di Pescara (Via Rio Sparto n° 21 – 65100 – PESCARA)** tramite raccomandata senza avviso di ricevimento, in busta chiusa di dimensioni idonee a contenerlo senza piegarlo (come indicato nelle istruzioni stampate sul retro del modulo di cui sopra) **ENTRO LA DATA DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI RELATIVA ALL'ANNO SUCCESSIVO ALL'EFFETTUAZIONE DEL BONIFICO BANCARIO** (ogni dichiarante/beneficiario dovrà provvedere ad una singola spedizione).

La detrazione (36% del costo di costruzione) deve essere spalmata su 10 anni. Per chi ha 75 anni si può spalmarla in 5 anni e per chi ha più di 80 anni in 3 anni.

Resta inteso che nel rogito notarile, **se nulla perviene alla scrivente impresa in senso contrario**, verrà dichiarato dall'acquirente il vincolo di pertinenzialità dell'autorimessa e dell'eventuale posto auto all'appartamento. Questo significa che un domani, se si trasferisce la proprietà dell'appartamento, dovrà essere alienato al medesimo acquirente anche l'autorimessa e il posto auto. Se la vendita dovesse avvenire prima dei 10 anni di fruizione della detrazione fiscale, verrà trasferito al nuovo acquirente anche il residuo beneficio. Stessa modalità in caso di donazione o successione. Malgrado ciò, nella malaugurata ipotesi dovesse alienare solo l'appartamento e non l'autorimessa (o viceversa), la normativa fiscale prevede l'obbligo di restituzione delle somme indebitamente detratte dalla dichiarazione dei redditi (venendo, in questo modo, a mancare il vincolo di pertinenzialità dichiarato nel rogito di acquisto).

La circolare 15 del 01/02/2002 dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che per quanto concerne le procedure da utilizzare per poter fruire della detrazione, è necessario che i pagamenti devono essere effettuati con bonifico bancario con le modalità già chiarite con la circolare 57/E del 24 febbraio 1998. ***Il pagamento mediante bonifico non e' necessario in relazione alla parte di prezzo che l'acquirente corrisponde subentrando, mediante accollo, nel contratto di mutuo stipulato dall'impresa.*** Qualora, invece, l'acquirente contragga a nome proprio un mutuo finalizzato all'acquisto dell'immobile, sussiste l'obbligo di pagare mediante bonifico bancario, all'impresa o cooperativa cedente, la somma ottenuta dall'istituto mutuante.

Invitiamo, per le operazioni di cui sopra, a farsi eventualmente seguire dal commercialista, o da uno studio di consulenza fiscale, di fiducia.

Credito d'imposta – Cd. "Bonus"

La Legge n. 448 – Articolo 7 – del 23/12/98 introduce la possibilità per coloro che, alienato un immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni I.V.A. o registro per la "prima casa", provvedano ad acquistare a qualsiasi titolo, entro 1 anno dall'alienazione, altra casa di abitazione non di lusso, ricorrendo nuovamente le condizioni per essere considerata prima casa.

Il credito d'imposta è pari all'ammontare dell'imposta di registro, o dell'Iva, corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato, ma non può essere superiore all'imposta di registro o all'Iva dovuta in relazione al secondo acquisto. L' agevolazione spetta alle **seguenti condizioni**:

- l' acquisto deve essere effettuato entro un anno dall'alienazione della precedente abitazione;
- la precedente abitazione deve essere stata acquistata con le agevolazioni "prima casa".

Non può pertanto beneficiare del credito d'imposta chi acquista un'abitazione per la prima volta o chi abbia effettuato la vendita di un immobile per il cui acquisto non abbia avuto le agevolazioni fiscali connesse alla "prima casa":

Al fine del riconoscimento del "***credito***", la circolare n. 19/E del 01/03/2001 delle Agenzie delle Entrate ha specificato che l'acquisto del primo appartamento deve essere avvenuto dopo il ***22/04/1982*** (data di introduzione dell'ordinamento fiscale acquisto 1° casa); per coloro che hanno effettuato l'acquisto di un appartamento di nuova costruzione dal 1982 al 1993 (periodo nel quale non esisteva distinzione di aliquota tra "prima casa" o "seconda casa") è necessario, per usufruire del credito, allegare all'atto di acquisto dell'immobile per il quale il "bonus" è concesso, una dichiarazione che attesti di essere stato in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di acquisto della prima casa.

Tale credito, fino a concorrenza dell'imposta stessa, potrà essere utilizzato in diminuzione dall'imposta I.R.P.E.F. dovuta in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto. **Il "bonus" non da luce a credito**.

Trattandosi, come detto, di un credito personale, qualora l'immobile alienato o quello acquistato risultino in comunione, il credito d'imposta deve essere imputato agli aventi diritto, rispettando la percentuale di comunione.

Ai fini del riconoscimento del credito d'imposta, nell'atto di acquisto della nuova unità immobiliare di Castel Maggiore dovranno essere indicati gli estremi di registrazione del primo atto di acquisto e l'ammontare dell'Imposta di Registro o l'I.V.A. corrisposta (possibilmente accompagnate anche dalle fatture di acquisto) e gli estremi dell'atto di vendita dell'immobile; **se l'acquirente intende avvalersi di questa facoltà, dovrà comunicarci queste informazioni prima del rogito stesso).**

Notaio

Il Notaio che curerà le stipule degli atti di compravendita sarà il **Dott. Marmocchi Enrico** con studio sito a *Bologna – Via Farini n° 25 – Telefono 051/22.65.41*. L'onorario del Notaio verrà comunicato qualche mese prima delle stipule, in funzione degli oneri fiscali che saranno in vigore al momento.

Imposta Comunale sugli Immobili

Si evidenzia che il pagamento **dell'I.C.I.** rimane a carico dell'Impresa sino alla data del **rogito notarile**. Solo da allora l'acquirente è tenuto al pagamento dell'Imposta che avverrà in due rate: 16 giugno e 16 dicembre di ogni anno, oppure in un'unica soluzione mediante la presentazione del Modello Unico o 730. Il calcolo dell'imposta avverrà in proporzione ai mesi di proprietà / possesso e seguendo le rendite catastali che l'Impresa si impegna ad consegnare entro la stipula notarile.

Si ricorda, inoltre, che le rendite catastali che rilascia l'Agenzia del territorio sono calcolate in base a parametri tecnici all'Impresa non imputabili (il "classamento", infatti, avviene in modo informatizzato ed automatico) e che le stesse rendite dovranno essere rivalutate del 5% così come disposto **dalla Legge 662 del 23/12/1996**.

La base imponibile (rivalutato del 5% come sopra) deve essere moltiplicato per un coefficiente pari a:

- 100 per gli immobili censiti nella categoria A (Appartamenti), B e C (garage, cantine, posti auto);

L'aliquota I.C.I. applicata dal Comune di Castel Maggiore è diversa a secondo del tipo di abitazione:

- Abitazione secondaria o locata con contratto libero = 7,0 per mille;
- Abitazione locata con contratti concordati (Legge 431/98) = 0,01 per mille;
- Abitazione non locata = 9,0 per mille.

(Salvo diversi aggiornamenti da parte dell'Amministrazione Comunale).

Tassa Rifiuti Solidi Urbani

Per quanto riguarda la Tassa rifiuti solidi ed urbani (cd. T.A.R.S.U.), si ricorda che dovrà pervenire all' Ufficio preposto presso il Comune di Castel Maggiore regolare denuncia per l'applicazione della tassa, secondo le modalità che lo stesso Settore Comunale potrà indicare. La Tassa dovrà essere sostenuta dal cliente a partire dal giorno di consegna dell'unità immobiliare. Ai fini del computo verranno calcolate:

- le **superfici utili** (nette) dei locali coperti, in particolare dell'appartamento, della cantina, dell'autorimessa;
- le **superfici utili** (nette) delle aree scoperte, in particolare balconi e/o terrazze e giardini.

L'impresa consegnerà a ciascun acquirente la distinta delle superfici dell'appartamento acquistato e delle relative pertinenze, al fine di agevolarne la presentazione della denuncia stessa.

Ricordiamo inoltre che sono previste agevolazioni se nell'abitazione risiede un'unica persona (riduzione della tariffa di 1/3).

Il contribuente, per le dichiarazioni da presentarsi a partire dal 1° gennaio 2005, deve dichiarare una superficie minima degli immobili non inferiore all'80% della superficie catastale.

La tariffa per l'anno 2003 (tutt'ora in vigore) è pari a 1,45 €/mq per abitazioni private **(salvo aggiornamenti da parte dell'Amministrazione Comunale).**

CERTIFICATO DI CONFORMITA' URBANISTICA

L'impresa si impegna a richiedere il certificato di conformità urbanistica (a volte denominato diversamente: certificato di agibilità – abitabilità - autorizzazione all'uso) entro la stipula del rogito notarile di compravendita. Tale certificato, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia (D.L. n. 380/2001 e Legge Regionale Emilia Romagna n. 31/2002) deve essere rilasciato, anche nella forma del Silenzio – Assenso, decorsi 90 giorni dall'atto della presentazione della Domanda.

L'ottenimento del certificato di conformità non esclude l'eventualità di un sopralluogo da parte dei tecnici comunali e/o dell'ASL.

Pertanto, l'acquirente non potrà apportare modifiche architettoniche e/o impiantistiche nell'unità immobiliare e nelle sue pertinenze sino all'ottenimento dell'agibilità; successivamente, ogni modifica dovrà essere eseguita in conformità alle norme di legge vigenti.